

Korrigendum

Gemeindeversammlung

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Oetwil an der Limmat werden hiermit zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom **Dienstag, 28. Mai 2019, 20.00 Uhr** in der Gemeindescheune an der Schmittengasse eingeladen.

Bei der Drucklegung der Weisung zur Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2019 sind insbesondere zum Traktandum 3 «Sanierung Bergstrasse inkl. Ersatz Wasserleitung sowie Erweiterung Beleuchtungsanlage – Genehmigung Kreditabrechnung» auf den Seiten 50 und 51 inhaltliche Fehler aufgetreten. Die Korrekturen auf den besagten Seiten sind in roter Farbe markiert.

Die Druckerei und der Gemeinderat entschuldigen sich für das Versehen und bedanken sich für Ihre Kenntnisnahme.



Akteneinsicht

Die Anträge und Akten zu den einzelnen Geschäften wie auch das Stimmregister liegen in der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. Zudem werden die Weisungen im Druck an die Haushaltungen verteilt. Zusätzliche Exemplare können, solange vorrätig, bei der Gemeindekanzlei nachbezogen werden.

Stimmberechtigung

An der Gemeindeversammlung stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde Oetwil an der Limmat wohnhaften Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Die Wohnniederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Nachträgliche Urnenabstimmung

Bei allen traktandierten Geschäften ist die nachträgliche Urnenabstimmung gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung Oetwil an der Limmat resp. gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über die Politischen Rechte gesetzlich ausgeschlossen.

Anfragen

Anfragen von allgemeinem Interesse sind im Sinne von § 17 Gemeindegesetz der Gemeindevorsteherchaft spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

Protokoll

Der Gemeinbeschreiber trägt die Ergebnisse der Verhandlungen genau und vollständig in das Gemeindeversammlungsprotokoll ein. Der Präsident und die Stimmzähler prüfen innert längstens sechs Tagen nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten im Gemeindehaus zur Einsichtnahme offen.

Rechtsmittel

Stimmrechtsrekurs

Wegen Verletzungen von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung kann innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse angerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Dietikon, 8953 Dietikon, erhoben werden. Eine Person, die an der Versammlung teilgenommen hat, kann Stimmrechtsrekurs nur dann erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Versammlung gerügt hat.

Gemeindebeschwerde

Gegen Gemeindeversammlungsbeschlüsse kann gestützt auf § 19 ff. des Verwaltungsrechtspfleggesetzes (Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindezwecke oder Unbilligkeit) innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung des jeweiligen Beschlusses angerechnet, schriftlich Beschwerde beim Bezirksrat Dietikon, 8953 Dietikon, erhoben werden. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.

Inhaltsverzeichnis

Politische Gemeindeversammlung

Traktanden:

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2018 des Politischen Gemeindegutes Seiten 04 – 21
2. Ortsplanung Oetwil an der Limmat, Revision kommunaler Verkehrsplan und kommunale Bau- und Zonenordnung Seiten 22 – 49
3. Sanierung Bergstrasse inkl. Ersatz Wasserleitung sowie Erweiterung Beleuchtungsanlage – Genehmigung Kreditabrechnung Seiten 50 – 51

Antrag des Gemeinderates

- 1 Der Gemeinderat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2018 der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat geprüft und für richtig befunden.
- 2 Die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat wird wie folgt genehmigt:

| | |
|---|--------------------------|
| Erfolgsrechnung | |
| Gesamtaufwand | Fr. 8707'720.11 |
| Gesamtertrag | Fr. 9419'444.15 |
| Ertragsüberschuss | Fr. 711'724.04 |
| Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen | |
| Ausgaben Verwaltungsvermögen | Fr. 949'995.10 |
| Einnahmen Verwaltungsvermögen | Fr. 89'023.50 |
| Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | Fr. 860'971.60 |
| Investitionsrechnung Finanzvermögen | |
| Ausgaben Finanzvermögen | Fr. 27'000.00 |
| Einnahmen Finanzvermögen | Fr. 48'600.00 |
| Nettoinvestitionen Finanzvermögen | Fr. -21'600.00 |
| Bilanz | |
| Bilanzsumme | Fr. 24'972'112.02 |

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital gutgeschrieben.
Das zweckfreie Eigenkapital erhöht sich auf CHF 13'026'555.14.

- 3 Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat zu genehmigen.


8955 Oetwil an der Limmat, 25. März 2019
Gemeinderat Oetwil an der Limmat

Gemeindepräsidentin



Rahel von Planta

Gemeindegeschreiber



Pierluigi Chiodini

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

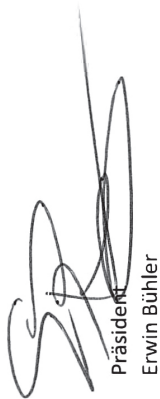
1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2019 die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat zu genehmigen.
2. Das Jahresrechnung 2018 weist folgende **Eckdaten** aus:

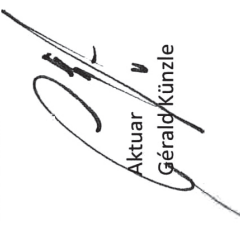
| | | | |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------|
| Erfolgsrechnung | | Fr. | |
| Gesamtaufwand | | 8'707'720.11 | |
| Gesamtertrag | | 9'419'444.15 | |
| Ertragsüberschuss | | 711'724.04 | |
| Investitionsrechnung | Verwaltungsvermögen | Fr. | 949'995.10 |
| Ausgaben Verwaltungsvermögen | | Fr. | 89'023.50 |
| Einnahmen Verwaltungsvermögen | | Fr. | 860'971.60 |
| Nettoinvestitionen | Verwaltungsvermögen | Fr. | 860'971.60 |
| Investitionsrechnung | Finanzvermögen | Fr. | 27'000.00 |
| Ausgaben Finanzvermögen | | Fr. | 48'600.00 |
| Einnahmen Finanzvermögen | | Fr. | -21'600.00 |
| Nettoinvestitionen | Finanzvermögen | Fr. | -21'600.00 |
| Bilanz | Bilanzsumme | Fr. | 24'972'112.02 |

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital gutgeschrieben.
Das zweckfreie Eigenkapital erhöht sich somit auf CHF 13'026.555.14.

Oetwil an der Limmat, 23. April 2019

Rechnungsprüfungskommission Oetwil an der Limmat


 Präsident
 Erwin Bühler


 Aktuar
 Gerald Künzle

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2018

an die Rechnungsprüfungskommission der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat

Brüttsellen, 22.03.2019

Als finanztechnische Prüfstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat, bestehend aus den gesetzlich vorgeschriebenen Elementen, für das am 31.12.2018 abgeschlossene Rechnungsjahr geprüft.

Verantwortung der Vorstehererschaft

Die Vorstehererschaft ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den für die Organisation geltenden Rechtsgrundlagen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Vorstehererschaft für die rechtmässige Rechnungslegung verantwortlich.

Verantwortung der finanztechnischen Prüfstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit eine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen der Prüfenden. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigen die Prüfenden das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der rechtmässigen Anwendung der Rechnungslegung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.


Prüfungsurteil und Empfehlung zur Genehmigung der Jahresrechnung

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2018 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften. Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Fachkunde sowie Unabhängigkeit

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Fachkunde und Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

baumgartner & wüst gmbh



Kendrim Kadriu
Zugelassener Revisor
(Prüfungsleitung)



Simon Wüst
Zugelassener Revisionsexperte

Bericht des Gemeinderates

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung und Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2018 schliesst bei einem Aufwand von rund CHF 8,7 Mio. und einem Ertrag von CHF 9,4 Mio. mit einem Ertragsüberschuss von CHF 711'724.04.

Gegenüber dem Budget 2018 mit Aufwandüberschuss von CHF 103'100 resultiert eine Resultatverbesserung von rund CHF 814'800. Diese Resultatverbesserung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Mehrerträge bei den Grundstückgewinnsteuern und netto um etwa CHF 100'000 höhere Bussengelder aus der Geschwindigkeitsüberwachung während der Baustellenphase Limmatalstrasse anfielen.

Die budgetierte Kostensteigerung im Bereich Ergänzungsleistungen zur AHV ist nicht eingetreten. Im Bereich gesetzliche wirtschaftliche Hilfe konnten ausserordentliche Rückerstattungen erzielt werden. Die Kosten der sozialen Sicherheit bleiben auf hohem Niveau.

Aufgrund der vorgenannten Abweichungen erreichen wir in diesem Jahr eine Selbstfinanzierung von CHF 1'271'084 anstelle der budgetierten CHF 266'900.

Investitionsrechnung

Verwaltungsvermögen

Im Bereich der Investitionsrechnung wurden gegenüber dem Budget weniger Ausgaben getätigt.

Wesentliche Investitionen im Zusammenhang mit dem Ersatz des Pumpwerks Letten verzögerten sich und werden erst 2019 anfallen. Für die Sanierung des Schiebetors der Sammelstelle mussten CHF 24'878 und für das eingelegte Leerrohr zwischen Oetwil a.d.L. und Würenlos CHF 26'462 je nicht budgetiert bereitgestellt werden.

Finanzvermögen

Es ergaben sich keine nennenswerten Investitionen.

Finanzierung

Dank der höheren Selbstfinanzierung und geringeren Investitionen im Verwaltungsvermögen realisierten wir einen Finanzierungsüberschuss von CHF 410'112 anstelle des budgetierten Finanzierungsfehlbetrags von CHF 772'100.

Die Übersicht zur Finanzierung der Jahresrechnung auf den Seiten 9 und 10 zeigt, dass der durch Steuern zu finanzierende Haushalt eine Selbstfinanzierung von gut 526% erreicht. Ebenso decken Wasserversorgung und Antennenanlage ihren Finanzbedarf vollumfänglich, im Gegensatz zu den Eigenwirtschaftsbetrieben Abwasser und Abfall, deren ungedeckte Selbstfinanzierungen über die dafür vorgesehene Entnahme aus dem zweckgebundenen Eigenkapital gedeckt werden müssen.

Bilanz

Aktiven

Die Aktiven bestehen zu 59% aus Finanzvermögen und 41% aus Verwaltungsvermögen.

Das Finanzvermögen setzt sich hauptsächlich aus dem Umlaufvermögen, sowie Grundstücken und Gebäuden zusammen. Im Verwaltungsvermögen sind die gesamten Infrastrukturbauten und Mobilien bilanziert.

Passiven

Die Passiven bestehen zu 32% aus Fremdkapital und 68% Eigenkapital.

Die laufenden Verbindlichkeiten bestehen hauptsächlich aus Kreditoren, Depotgeldern und Kautionen.

Finanzkennzahlen

Die **Steuerkraft pro Einwohner** liegt bei CHF 3620 pro Einwohner was 12.5% unter dem kantonalen Durchschnitt von CHF 4'136 liegt.

Der **Investitionsanteil** war mit 11% gleich als im Vorjahr, ist aber immer noch tief aufgrund der verschobenen Teil-Investitionen ins Jahr 2019.

Der **Kapitaldienstanteil** lag 2018 bei geringen 4%.

Das **Nettovermögen pro Einwohner** lag 2018 bei CHF 3'413.

b. Begründung erhebliche Abweichungen zum Budget:

Erfolgsrechnung: Die wesentlichen Abweichungen in der Erfolgsrechnung werden auf den Seiten 16 - 19 erläutert.

Investitionsrechnung: Die wesentlichen Abweichungen in der Investitionsrechnung werden auf der Seite 21 erläutert.

Übersicht Rechnung 2018

| Ergebnisse | Rechnung 2018 | Budget 2018 |
|--|--------------------|-------------------|
| Erfolgsrechnung | | |
| Betrieblicher Aufwand | 8'112'515.60 | 7'854'900 |
| Betrieblicher Ertrag | 8'469'195.12 | 7'401'800 |
| Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit | 356'679.52 | -453'100 |
| Finanzaufwand | 95'721.26 | 94'700 |
| Finanzertrag | 450'765.78 | 444'700 |
| Ergebnis aus Finanzierung | 355'044.52 | 350'000 |
| Ausserordentlicher Aufwand | 0.00 | 0.00 |
| Ausserordentlicher Ertrag | 0.00 | 0.00 |
| Ausserordentliches Ergebnis | 0.00 | 0.00 |
| Jahresergebnis Erfolgsrechnung <small>Ertragsüberschuss (+), Aufwandsüberschuss (-)</small> | 711'724.04 | -103'100 |
| Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen | | |
| Investitionsausgaben | 949'995.10 | 1'174'000 |
| Investitionseinnahmen | 89'023.50 | 135'000 |
| Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | -860'971.60 | -1'039'000 |
| Investitionsrechnung Finanzvermögen | | |
| Total Ausgaben | 27'000.00 | 20'000 |
| Total Einnahmen | 48'600.00 | 0 |
| Nettoinvestitionen Finanzvermögen <small>Ausgaben-(-), Einnahmen(+)</small> | 21'600.00 | -20'000 |

Übersicht Jahresrechnung

| | Total Gemeindehaushalt | | Allgemeiner Haushalt | | Eigenwirtschaftsbetriebe | |
|--|------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|
| | Rechnung | Budget | Rechnung | Budget | Rechnung | Budget |
| + Ertragsüberschuss | 711'724.04 | 0.00 | 711'724.04 | 0.00 | - | - |
| - Aufwandüberschuss | 0.00 | -103'100.00 | 0.00 | -103'100.00 | - | - |
| + Betriebsgewinne (Einlagen in Spezialfinanzierungen EK) | - | - | - | - | 242'748.65 | 117'600.00 |
| - Betriebsverluste (Entnahmen aus Spezialfinanzierungen EK) | - | - | - | - | -67'002.68 | -124'700.00 |
| + Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen | 576'483.70 | 567'000.00 | 350'968.50 | 320'400.00 | 225'515.20 | 246'600.00 |
| - Ertrag aus Auflösung Investitionsbeiträge und Aufwertungen | -200'427.45 | -196'400.00 | -19'932.65 | -18'300.00 | -180'494.80 | -178'100.00 |
| + Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen | 250'306.35 | 124'100.00 | 7'557.70 | 6'500.00 | 0.00 | 0.00 |
| - Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen | -67'002.68 | -124'700.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| + Einlagen in das Eigenkapital | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| - Entnahmen aus dem Eigenkapital | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Selbstfinanzierung | 1'271'083.96 | 266'900.00 | 1'050'317.59 | 205'500.00 | 220'766.37 | 61'400.00 |
| - Nettoinvestitionen | 860'971.60 | 1'039'000.00 | 199'618.30 | 270'000.00 | 661'353.30 | 769'000.00 |
| Finanzierungsüberschuss (+), -fehlbetrag (-) | 410'112.36 | -772'100.00 | 850'699.29 | -64'500.00 | -440'586.93 | -707'600.00 |
| Selbstfinanzierungsgrad (in %) | 147.63 | 25.69 | 526.16 | 76.11 | 33.38 | 7.98 |

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

über 100 % sehr gut
80 - 100 % gut
50 - 80 % genügend
0 - 50 % ungenügend
< 0 % sehr schlecht

Übersicht Jahresrechnung

| | Wasserversorgung | | Abwasserentsorgung | | Abfall | | Antenne | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Rechnung | Budget | Rechnung | Budget | Rechnung | Budget | Rechnung | Budget |
| Finanzierung - Eigenwirtschaftsbetriebe | | | | | | | | |
| + Betriebsgewinne (Einlagen in Spezialfinanzierungen EK) | 190'415.45 | 63'400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 52'333.20 | 54'200.00 |
| - Betriebsverluste (Entnahmen aus Spezialfinanzierungen EK) | 0.00 | 0.00 | -47'597.32 | -97'500.00 | -19'405.36 | -27'200.00 | 0.00 | 0.00 |
| + Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen | 127'654.65 | 140'400.00 | 40'033.65 | 47'800.00 | 753.90 | 0.00 | 57'073.00 | 58'400.00 |
| - Ertrag aus Auflösung Investitionsbeiträge und Aufwertungen | -76'315.60 | -75'800.00 | -89'498.15 | -86'900.00 | 0.00 | 0.00 | -14'681.05 | -15'400.00 |
| + Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| - Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| + Einlagen in das Eigenkapital | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| - Entnahmen aus dem Eigenkapital | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Selbstfinanzierung | 241'754.50 | 128'000.00 | -97'061.82 | -136'600.00 | -18'651.46 | -27'200.00 | 94'725.15 | 97'200.00 |
| - Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | 524'406.75 | 639'000.00 | 7'897.05 | 20'000.00 | 24'878.20 | 0.00 | 104'171.30 | 110'000.00 |
| Finanzierungsüberschuss (+), -fehlbetrag (-) | -282'652.25 | -511'000.00 | -104'958.87 | -156'600.00 | -43'529.66 | -27'200.00 | -9'446.15 | -12'800.00 |
| Selbstfinanzierungsgrad (in %) | 46.10 | 20.03 | -1'229.09 | -683.00 | -74.97 | 0.00 | 90.93 | 88.36 |

1

¹ Da keine Investitionen vorhanden sind, ist eine Berechnung des Selbstfinanzierungsgrades nicht möglich.

Jahresrechnung 2018

Politische Gemeinde Oetwil a.d.L.

Bilanz

| | 01.01.2018 | 31.12.2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Aktiven | | |
| 100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen | 1'742'156.29 | 3'162'463.81 |
| 101 Forderungen | 1'256'627.58 | 1'700'765.63 |
| 102 Kurzfristige Finanzanlagen | 0.00 | 0.00 |
| 104 Aktive Rechnungsabgrenzungen | 134'719.89 | 37'426.98 |
| 106 Vorräte und angefangene Arbeiten | 0.00 | 0.00 |
| Umlaufvermögen | 3'133'503.76 | 4'900'656.42 |
| 107 Finanzanlagen | 127'863.00 | 120'313.00 |
| 108 Sachanlagen FV | 9'666'361.00 | 9'644'761.00 |
| Anlagevermögen Finanzvermögen* | 9'794'224.00 | 9'765'074.00 |
| Total Finanzvermögen | 12'927'727.76 | 14'665'730.42 |
| 140 Sachanlagen VV | 7'703'296.95 | 8'019'038.65 |
| 142 Immaterielle Anlagen | 15'940.80 | 11'955.60 |
| 144 Darlehen | 0.00 | 0.00 |
| 145 Beteiligungen, Grundkapitalien | 686'277.00 | 670'277.00 |
| 146 Investitionsbeiträge | 1'556'546.45 | 1'605'110.35 |
| Anlagevermögen Verwaltungsvermögen* | 9'962'061.20 | 10'306'381.60 |
| Total Verwaltungsvermögen | 9'962'061.20 | 10'306'381.60 |
| Total Aktiven | 22'889'788.96 | 24'972'112.02 |
| *Total Anlagevermögen | 19'756'285.20 | 20'071'455.60 |

Bilanz

| | 01.01.2018 | 31.12. 2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Passiven | | |
| 200 Laufende Verbindlichkeiten | 4'585'709.14 | 4'396'549.69 |
| 201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 0.00 | 0.00 |
| 204 Passive Rechnungsabgrenzungen | 436.30 | 4'620.05 |
| 205 Kurzfristige Rückstellungen | 26'200.00 | 39'066.00 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 4'612'345.44 | 4'440'235.74 |
| 206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 2'070'219.60 | 3'429'624.65 |
| 208 Langfristige Rückstellungen | 0.00 | 0.00 |
| 209 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital | 31'505.50 | 31'505.50 |
| Langfristiges Fremdkapital | 2'101'725.10 | 3'461'130.15 |
| Total Fremdkapital | 6'714'070.54 | 7'901'365.89 |
| 290 Spezialfinanzierung im Eigenkapital | 3'105'114.63 | 3'280'860.60 |
| 291 Fonds im Eigenkapital | 7'557'772.69 | 7'63'330.39 |
| 292 Rücklagen der Globalbudgetbereiche | 0.00 | 0.00 |
| 293 Vorfinanzierungen | 0.00 | 0.00 |
| Zweckgebundenes Eigenkapital | 3'860'887.32 | 4'044'190.99 |
| 294 Finanzpolitische Reserve | 0.00 | 0.00 |
| 295 Aufwertungsreserve (Einführung HRM2) | 0.00 | 0.00 |
| 296 Neubewertungsreserve Finanzvermögen | 0.00 | 0.00 |
| 299 Bilanzüberschuss / -fehlbetrag | 12'314'831.10 | 13'026'555.14 |
| Zweckfreies Eigenkapital | 12'314'831.10 | 13'026'555.14 |
| Total Eigenkapital | 16'175'718.42 | 17'070'746.13 |
| Total Passiven | 22'889'788.96 | 24'972'112.02 |

Anhang

| Kennzahl* | 2018 | Richtwerte |
|---|-----------------|--|
| Finanzkennzahlen | | |
| Anzahl Einwohner | 2'547 | |
| Steuerfuss | 41% | |
| Steuerkraft pro Einwohner | 3'620 | |
| Selbstfinanzierungsgrad | 148% | über 100 % sehr gut 80 - 100 % gut 50 - 80 % genügend 0 - 50 % ungenügend < 0 % sehr schlecht |
| Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. | | |
| Investitionsanteil | 11% | Investitionsstätigkeit: < 10 % schwache 10 - 20 % mittlere 20 - 30 % starke > 30 % sehr starke |
| Aktivität im Bereich der Investitionen | | |
| Kapitaldienstanteil | 4% | < 5 % geringe Belastung 5 - 15 % tragbare Belastung > 15 % hohe Belastung |
| Mass für die Belastung des Haushaltes durch Kapitalkosten, d.h. wie stark der Laufende Ertrag durch den Zinsendienst und die Abschreibungen (= Kapitaldienst) belastet ist. | | |
| Nettovermögen pro Einwohner | 3'413.42 | |
| Beurteilungsgrösse für die kommunale Vermögenssituation. | | |

Erfolgsrechnung

| | Rechnung 2018 | Budget 2018 | Rechnung 2017 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Gestufteter Erfolgsausweis | | | |
| 30 Personalaufwand | 1'462'545.75 | 1'410'800.00 | 1'386'797.36 |
| 31 Sach- und übriger Betriebsaufwand | 1'614'655.01 | 1'642'900.00 | 1'636'229.18 |
| 33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen | 427'298.90 | 417'400.00 | 454'646.20 |
| 35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen | 250'306.35 | 124'100.00 | 125'133.65 |
| 36 Transferaufwand | 4'348'109.59 | 4'259'700.00 | 4'128'609.10 |
| 37 Durchlaufende Beiträge | 9'600.00 | 0.00 | 0.00 |
| Total betrieblicher Aufwand | 8'112'515.60 | 7'854'900.00 | 7'731'415.49 |
| 40 Fiskalertrag | 4'892'511.25 | 4'374'200.00 | 4'418'903.65 |
| 41 Regalien und Konzessionen | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 42 Entgelte | 2'131'334.89 | 1'626'800.00 | 1'880'596.89 |
| 43 Verschiedene Erträge | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen | 67'002.68 | 124'700.00 | 23'045.35 |
| 46 Transferertrag | 1'368'746.30 | 1'276'100.00 | 1'307'306.40 |
| 47 Durchlaufende Beiträge | 9'600.00 | 0.00 | 0.00 |
| Total betrieblicher Ertrag | 8'469'195.12 | 7'401'800.00 | 7'629'852.29 |
| Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit | 356'679.52 | -453'100.00 | -101'563.20 |
| 34 Finanzaufwand | 95'721.26 | 94'700.00 | 165'695.10 |
| 44 Finanzertrag | 450'765.78 | 444'700.00 | 451'623.61 |
| Ergebnis aus Finanzierung | 355'044.52 | 350'000.00 | 285'928.51 |
| Operatives Ergebnis | 711'724.04 | -103'100.00 | 184'365.31 |
| 38 Ausserordentlicher Aufwand | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 48 Ausserordentlicher Ertrag | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Ausserordentliches Ergebnis | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung | 711'724.04 | -103'100.00 | 184'365.31 |
| Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-) | | | |
| 39 Interne Verrechnungen | 499'483.25 | 505'400.00 | 589'644.65 |
| 49 Interne Verrechnungen | 499'483.25 | 505'400.00 | 589'644.65 |
| Total Aufwand | 8'707'720.11 | 8'455'000.00 | 8'486'755.24 |
| Total Ertrag | 9'419'444.15 | 8'351'900.00 | 8'671'120.55 |

Jahresrechnung 2018
Politische Gemeinde HRM2

Erfolgsrechnung - Zusammenzug nach Aufgabenbereichen

| Kto.-Nr. | Bezeichnung | Rechnung 2018 | | Budget 2018 | | Rechnung 2017 | |
|----------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag |
| 0 | ALLGEMEINE VERWALTUNG Nettoaufwand | 1'752'959.93 | 595'929.95 1'157'029.98 | 1'725'500 | 592'500 1'133'000 | 1'728'283.29 | 609'365.10 1'118'918.19 |
| 1 | ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG Nettoaufwand | 771'835.63 | 422'227.50 349'608.13 | 703'200 | 231'900 471'300 | 714'758.66 | 252'153.99 462'604.67 |
| 3 | KULTUR, SPORT UND FREIZEIT Nettoaufwand | 540'471.50 | 287'283.25 253'188.25 | 573'400 | 273'600 299'800 | 577'953.75 | 307'478.75 270'475.00 |
| 4 | GESUNDHEIT Nettoaufwand | 747'825.81 | -926.80 748'752.61 | 615'800 | 2'200 613'600 | 626'603.10 | 31'552.00 595'051.10 |
| 5 | SOZIALE SICHERHEIT Nettoaufwand | 2'478'588.58 | 1'095'286.72 1'383'301.86 | 2'470'500 | 746'200 1'724'300 | 2'392'602.10 | 1'001'476.20 1'391'125.90 |
| 6 | VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG Nettoaufwand | 678'395.35 | 175'904.15 502'491.20 | 620'600 | 168'200 452'400 | 643'020.80 | 180'665.45 462'355.35 |
| 7 | UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG Nettoaufwand | 1'374'705.65 | 1'159'192.55 215'513.10 | 1'390'000 | 1'189'800 200'200 | 1'257'152.55 | 1'029'122.20 228'030.35 |
| 8 | VOLKSWIRTSCHAFT Nettoertrag | 54'482.80 179'530.00 | 234'012.80 | 77'300 147'700 | 225'000 | 60'127.00 168'764.30 | 228'891.30 |
| 9 | FINANZEN UND STEUERN Nettoertrag | 308'454.86 5'142'079.17 | 5'450'534.03 | 278'700 4'643'800 | 4'922'500 | 486'253.99 4'544'161.57 | 5'030'415.56 |
| | Ertragsüberschuss | 8'707'720.11 | 9'419'444.15 | 8'455'000 | 8'351'900 | 8'486'755.24 | 8'671'120.55 |
| | Aufwandsüberschuss | 71'1724.04 | | | 103'100 | 184'365.31 | |
| | | 9'419'444.15 | 9'419'444.15 | 8'455'000 | 8'455'000 | 8'671'120.55 | 8'671'120.55 |

Entwicklung der Verwaltungsrechnung nach Aufgaben

0 Allgemeine Verwaltung

Legislative, Exekutive, Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung, Verwaltungsliegenschaften

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | 595'930 | 609'365 | 592'500 |
| Aufwand | -1'752'960 | -1'728'283 | -1'725'500 |
| Saldo | -1'157'030 | -1'118'918 | -1'133'000 |

Aufgrund mehrerer Bauvorhaben entstanden im Bereich Baubewilligungsgebühren Mehraufwendungen.

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung

Rechtswesen, Polizei, Rechtssprechung, Feuerwehr u. Feuerpolizei, Militär, Zivilschutz

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | 422'228 | 252'154 | 231'900 |
| Aufwand | -771'836 | -714'759 | -703'200 |
| Saldo | -349'608 | -462'605 | -471'300 |

Aufgrund der Baustelle der Limmattalstrasse mussten zusätzliche Radarkontrollen durchgeführt werden. Es entstanden Mehreinnahmen von rund CHF 163'000. Die Mehraufwendungen für zusätzliche Polizeistunden betragen rund CHF 61'400.

Der Zweckverband Betriebsamt Geroldswil-Weiningen-Oetwil erwirtschaftete einen Ertragsüberschuss. Der Anteil der Gemeinde Oetwil belief sich auf rund CHF 10'900.

Der Beitrag an den Zweckverband Feuerwehr Geroldswil-Oetwil fiel rund CHF 11'800 tiefer aus als budgetiert.

Der Beitrag an die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde sowie das Mandatszentrum fiel um rund CHF 23'900 höher aus als budgetiert.

3 Kultur, Sport und Freizeit

Kulturförderung, Massenmedien, Antennenanlagen, Parkanlagen, Wanderwege, Sport, übrige Freizeitgestaltung

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | 287'283 | 307'479 | 273'600 |
| Aufwand | -540'472 | -577'954 | -573'400 |
| Saldo | -253'188 | -270'475 | -299'800 |

Die Betriebsrechnung „Antennen- und Kabelanlage“ schloss mit einem Ertragsüberschuss von CHF 52'300 ab. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 54'200. Die Reserven (Eigenkapital) des Regiebetriebes „Antennen- und Kabelanlage“ betragen Ende 2018 CHF 483'832.51.

4 Gesundheit

Spitäler, Ambulante Krankenpflege, Krankheitsbekämpfung, Lebensmittelkontrolle, übriges Gesundheitswesen

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | -927 | 31'552 | 2'200 |
| Aufwand | -747'826 | -626'603 | -615'800 |
| Saldo | -748'753 | -595'051 | -613'600 |

Im Bereich der Pflegefinanzierung der Alters- und Pflegeheime entstanden Minderaufwendungen von CHF 89'900.

In den Bereichen Pflegefinanzierung der ambulanten Krankenpflege sowie der privaten Alters- und Pflegeheimen entstanden Mehraufwendungen von CHF 176'100.

Der Beitrag an das Defizit der Spitex fiel um CHF 12'600 höher aus als budgetiert. Zudem entstanden Mehraufwendungen an die Anlaufstelle Gesundheit in Höhe von CHF 11'900 aufgrund einer Stellenprozentenerhöhung.

5 Soziale Sicherheit

Sozialversicherung allgemeines, Krankenversicherung, Zusatzleistungen zur AHV/IV, Jugend, Invalidität, Alters- und Pflegeheim Weiningen, gesetzliche wirtschaftliche Hilfe, freiwillige wirtschaftliche Hilfe, Asylbewerberbetreuung, übrige soziale Wohlfahrt, Hilfsaktionen

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | 1'095'287 | 1'001'476 | 746'200 |
| Aufwand | -2'478'589 | -2'392'602 | -2'470'500 |
| Saldo | -1'383'302 | -1'391'126 | -1'724'300 |

Die Aufwendungen im Bereich der sozialen Wohlfahrt sind erfahrungsgemäss schwierig zu budgetieren, da sie einerseits von den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten abhängen und andererseits in kleineren Gemeinden auch starken Schwankungen unterliegen.

Im Jahre 2018 entstanden im Bereich Zusatzleistungen inkl. Beihilfe Minderaufwendungen. Die budgetierte Kostensteigerung ist nicht eingetreten.

Im Bereich gesetzliche wirtschaftliche Hilfe konnten ausserordentliche Rückerstattungen vereinnahmt werden. Der Nettoaufwand lag dadurch rund CHF 218'000 tiefer als budgetiert.

6 Verkehr

Gemeindestrassen, Bundesbahnen, Regionalverkehr

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | 175'904 | 180'665 | 168'200 |
| Aufwand | -678'395 | -643'021 | -620'600 |
| Saldo | -502'491 | -462'355 | -452'400 |

Aufgrund umfangreicher Belagsarbeiten an der unterspülten Dorfstrasse/Hüttikerstrasse entstanden Mehraufwendungen von CHF 72'300.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Brunnenwasserversorgung, Wasserwerk, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Friedhof und Bestattung, Gewässerunterhalt und -verbauung, Naturschutz, übriger Umweltschutz, Raumordnung

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | 1'159'193 | 1'029'122 | 1'189'800 |
| Aufwand | -1'374'706 | -1'257'153 | -1'390'000 |
| Saldo | -215'513 | -228'030 | -200'200 |

Die Betriebsrechnung "Wasser" wies einen Ertragsüberschuss von CHF 190'415.45 aus, budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 63'400. Die Reserven (Eigenkapital) des Regiebetriebes "Wasser" betragen Ende 2018 CHF 1'938'032.01.

Die Betriebsrechnung "Abwasser" wies einen Aufwandüberschuss von CHF 47'597.32 aus, budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 97'500. Die Reserven (Eigenkapital) des Regiebetriebs "Abwasser" betragen Ende 2018 CHF 670'656.43.

Die Betriebsrechnung "Abfallbeseitigung" wies einen Aufwandüberschuss von CHF 19'405.36 aus, budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 27'200. Die Reserven (Eigenkapital) des Regiebetriebs "Abfallbeseitigung" betragen Ende 2018 CHF 188'339.65.

Im übrigen Umweltschutz wurden die budgetierten Rechtsberatkosten nicht vollständig beansprucht, es fielen Minderaufwendungen von CHF 15'000 an.

8 Volkswirtschaft

Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei, Industrie, Gewerbe, Handel, Elektrizitätsversorgung

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | 234'013 | 228'891 | 225'000 |
| Aufwand | -54'483 | -60'127 | -77'300 |
| Saldo | 179'530 | 168'764 | 147'700 |

Der Gewinnanteil der ZKB fiel um rund CHF 9'100 höher aus als erwartet.

Aufgrund weniger Holzschlagaufwendungen fiel die Försterbesoldung tiefer aus als budgetiert.

9 Finanzen und Steuern

Gemeindesteuern, Finanzausgleich, Kapitaldienst, Buchgewinne u. -verluste, Grundeigentum Finanzvermögen, Abschreibungen, Stiftungen

| | Jahresrechnungen | | Budget |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 |
| Ertrag | 5'450'534 | 5'030'416 | 4'922'500 |
| Aufwand | -308'455 | -486'254 | -278'700 |
| Saldo | 5'142'079 | 4'544'162 | 4'643'800 |

Die ordentlichen Steuereinnahmen des laufenden Jahres fielen um CHF 109'000 tiefer aus als budgetiert.

Bei den ordentlichen Steuern der Vorjahre lagen die Einnahmen um rund CHF 71'000 über den Erwartungen.

Im Grundsteuerbereich resultierte ein Mehrertrag von rund CHF 463'200 gegenüber dem Budget.

Aus dem Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 524 (54m² bei der Haldenstrasse) resultierte ein Buchgewinn von CHF 26'900. Im Budget war der Landverkauf nicht vorgesehen.

Investitionsrechnung Verwaltungs- und Finanzvermögen

| Budget 2018 | | Aufgabenbereiche Politische Gemeinde | Rechnung 2018 | |
|---------------------|---------------------|--|-------------------|-------------------|
| Ausgaben | Einnahmen | | Ausgaben | Einnahmen |
| 0.00 | | 0220 Ersatz EDV-Anlage | 18728.80 | |
| 15000.00 | | 0290 Spyrcher Instandstellung Treppe | 0.00 | |
| 25000.00 | | 0290 Gemeindscheune Ersatz Beleuchtung | 28014.10 | 13'191.00 |
| | 0.00 | 1400 Rückzahlung von Investitionsbeiträgen an Gemeinden und ZV | | |
| 0.00 | | 1620 Investitionsbeitrag ZSO | 3'388.00 | |
| 15000.00 | | 3290 Überarbeitung Chronik | 35045.55 | |
| 0.00 | | 3321 Verbindungsleitung Würenlos | 26'462.40 | |
| 130000.00 | | 3321 Sanierung Limmattalstrasse (Antennenanlage) | 76'808.90 | -900.00 |
| 55000.00 | 20000.00 | 3321 Antennenanschlussgebühren | 6'374.35 | 16'000.00 |
| | 0.00 | 4120 Investitionsbeitrag Seniorenzentrum | | |
| | 0.00 | 4120 Übertragung von Beteiligungen an öff. Unt. Vom VV ins FV | | |
| 0.00 | | 6150 Sanierung Belag Haldenstrasse | 15854.80 | |
| 0.00 | | 6150 Ersatz Belag und Beleuchtung Schmittengasse | 17070.65 | |
| 100000.00 | | 6150 Belag Limmattalstrasse (Kostenanteil Gemeinde) | 104'333.05 | |
| 30'000.00 | | 6150 Höhenweg Ersatz Beleuchtung | 0.00 | |
| 10'000.00 | | 7101 Sanierung WL Limmattalstrasse | 34'997.25 | |
| 51'000.00 | | 7101 Sanierung Pumpwerk Letten | 299'378.20 | |
| 0.00 | | 7101 Ersatz WL Schulhausstrasse | 14'996.45 | |
| 204'000.00 | | 7101 Gruppenwasserversorgung | 201'177.35 | 0.00 |
| | 65'000.00 | 7101 Kostenbeteiligung Dritter | | |
| | 20'000.00 | 7101 Wasseranschlussgebühren | | 26'142.50 |
| 50'000.00 | | 7201 Erneuerung Kanalisation | 35'500.00 | |
| 0.00 | | 7201 Sanierung Kanal Limmattalstrasse | 6'987.05 | |
| | 30'000.00 | 7201 Kanalisationsanschlussgebühren | | 34'590.00 |
| 0.00 | | 7301 Ersatz Schieber Sammelstelle | 24'878.20 | |
| 30'000.00 | | 7410 Fischerhütte Binzerliweiher | 0.00 | |
| 1'174'000.00 | 135'000.00 | Nettoinvestition VV | 949'995.10 | 89'023.50 |
| | 1'039'000.00 | | | 860'971.60 |
| 1'174'000.00 | 1'174'000.00 | | 949'995.10 | 949'995.10 |
| Budget 2018 | | Aufgabenbereiche Politische Gemeinde | Rechnung 2018 | |
| Ausgaben | Einnahmen | | Ausgaben | Einnahmen |
| 20'000.00 | | 9630 Nözlischeune Projektierung Tiefgarage | 0.00 | |
| 0.00 | | 9630 Erwerbs- und Verkaufsnbenkosten | 108.85 | |
| 0.00 | | 9630 Übertragung Buchgewinn in ER | 26'891.15 | 48'600.00 |
| | 0.00 | 9630 Verkauf von Grundstücken | | |
| 20'000.00 | 0.00 | Nettoinvestition FV | 27'000.00 | 48'600.00 |
| 20'000.00 | 20'000.00 | | 27'000.00 | -21'600.00 |
| 20'000.00 | 20'000.00 | | 27'000.00 | 27'000.00 |

Investitionsrechnung**Erläuterungen zur Investitionsrechnung**

| | | |
|--------------|--|--|
| 0 | Allgemeine Verwaltung | |
| 0220.5060.01 | Die Ausgaben für den Ersatz der EDV Anlage in Höhe von CHF 18'700 wurde im Budget in der Erfolgsrechnung berücksichtigt. Aufgrund der Aktivierungsgrenze von CHF 10'000 mussten die Ausgaben über die Investitionsrechnung gebucht werden. | |
| 0290.5040.00 | Die Ausgabe für die Instandstellung der Treppe beim Spycher lag unter der Aktivierungsgrenze und aus diesem Grund über die Erfolgsrechnung gebucht. | |
| 1 | Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung | |
| 1400.6620.00 | Aufgrund der Auflösung des Zweckverbandes Betreibungssamt per 31.12.2018 wurden die aus dem Jahr 2016 geleisteten Investitionsbeiträge in Höhe von CHF 13'191 zurückbezahlt. | |
| 3 | Kultur, Sport und Freizeit | |
| 3290.5090.00 | Die Aufwendungen für die Überarbeitung der Chronik waren im 2017/2018 budgetiert, die Aufwendungen fielen alle im Rechnungsjahr 2018 an. Es entstanden Mehrausgaben von CHF 20'000. | |
| 3321.5030.02 | Für die Verbindungsleitung Würenlos-Oetwil entstanden Mehrausgaben in Höhe von CHF 26'500. | |
| 3321.5030.03 | Aufgrund eines Rekurses konnte nicht die gesamte Limmattalstrasse saniert werden. Es entstanden Minderausgaben von CHF 53'200. Die Ausgaben werden in den Folgejahren anfallen. | |
| 4 | Gesundheit | |
| 4120.5620.00 | Der Investitionsbeitrag an das Seniorenzentrum fiel um CHF 48'600 tiefer aus als budgetiert. | |
| 6 | Verkehr | |
| 6150.5010.01 | Die Belagsanierung der Haldenstrasse hat sich teilweise ins Rechnungsjahr 2018 hinausgezögert. Es entstanden Mehrausgaben von CHF 15'900. | |
| 6150.5010.07 | Die Planungskosten für die Belagsanierung und Ersatz der Beleuchtung Schmittengasse waren im Budget 2019 berücksichtigt, mussten aber vorgezogen werden, damit die Bauphase im 2019 abgeschlossen werden kann. | |
| 6150.5010.10 | Die Ausgaben für den Ersatz der Beleuchtung am Höhenweg lagen unter der Aktivierungsgrenze und wurden demnach in der Erfolgsrechnung verbucht. | |
| 7 | Umweltschutz und Raumordnung | |
| 7101.5030.00 | Der Ersatz der Wasserleitung an der Limmattalstrasse hat sich teilweise ins Rechnungsjahr 2018 verschoben. Es entstanden gegenüber dem Budget Mehrausgaben von CHF 25'000. | |
| 7101.5030.01 | Die Sanierungsarbeiten des Pumpwerks Letten konnten nicht abgeschlossen werden. Die Bauphase verschiebt sich teilweise ins Rechnungsjahr 2018. | |
| 7101.6320.00 | Demzufolge konnte auch der Rückerstattungsbetrag von CHF 65'000 nicht vereinnahmt werden. | |
| 7301.5040.00 | Das Schiebtor der Sammelstelle musste notfallmässig ersetzt werden. Es resultierten nicht budgetierte Ausgaben von CHF 24'900. | |
| 7410.5040.00 | Die budgetierten Ausgaben für die Instandstellung der Fischerhütte wurde nicht beansprucht. Die Hütte wurde abgebrochen. Die Abbruchkosten lagen unter der Aktivierungsgrenze und wurden über die Erfolgsrechnung gebucht. | |
| 9 | Finanzen und Steuern | |
| 9630.7040.03 | Die Projektierungskosten für eine allfällige Tiefgarage bei der Nötzlischeune wurden nicht beansprucht. | |
| 9630.7700.00 | Eine Grundstücksfläche von 54m2 wurde veräussert. Aufgrund dessen resultierte ein Buchgewinn von CHF 26'900, der in die Erfolgsrechnung übertragen wurde. | |
| 9630.8000.00 | Der Verkauf war so nicht geplant. Es resultierten Mehreinnahmen von CHF 48'600. | |

Ortsplanung Oetwil an der Limmat, Revision kommunaler Verkehrsplan und kommunale Bau- und Zonenordnung

Antrag des Gemeinderates

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung Oetwil an der Limmat bestehend aus:

- ✓ Bauordnung (synoptische Darstellung mit Erläuterungen), dat. 13.03.2019
- ✓ Zonenplan (mit Zonenänderungen), Mst. 1:5000, dat. 11.02.2019
- ✓ Kernzonenplan, Mst. 1:1000, dat. 11.02.2019
- ✓ Kommunaler Teilrichtplan Verkehr, Mst. 1:5000, dat. 11.02.2019
- ✓ Kommunaler Teilrichtplan Verkehr, Text, dat. 13.03.2019

wird in der vorliegenden Form festgesetzt.

2. Dem Bericht zu den (nicht berücksichtigten) Einwendungen vom 13. März 2019 wird zugestimmt.
3. Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 13. März 2019 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Ortsplanung zu genehmigen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil an der Limmat, welche die Gemeindeversammlung am 28. Mai 2019 festsetzt, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Revision der Ortsplanung vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat, 18. März 2019

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

R. von Planta

Pierluigi Chiodini

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Gesamtrevision der Ortsplanung Oetwil an der Limmat bestehend aus Bauordnung, Zonenplan, Kernzonenplan und kommunalem Teilrichtplan Verkehr eingehend geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2019 die Annahme.

Oetwil an der Limmat, 23. April 2019

Rechnungsprüfungskommission Oetwil an der Limmat

Präsident:

Aktuar:

Erwin Bühler

Gérald Künzle

Weisung

Ausgangslage

Der weiteren Ausdehnung des Siedlungsgebiets sind durch die neuere Raumplanungsgesetzgebung zunehmend enge Grenzen gesetzt. Es ist wichtig, dass die Oetwiler Ortsplanung zeitgemäss auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben ausgerichtet wird. Dem Flächenbedarf für die vielfältigen und sich ändernden Bedürfnisse von Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen soll an geeigneten Standorten Rechnung getragen werden. Eine angemessene Entwicklung von Oetwil soll auch in Zukunft möglich sein. Seit 2015 setzt sich der Gemeinderat deshalb intensiv mit der baulichen Entwicklung, aber auch mit Themen wie Frei- und Grünräume, belebtes Dorfzentrum und Gewerbe auseinander – gemeinsam mit einer breit aufgestellten Arbeitsgruppe. In diesem Rahmen wurden Planungsinstrumente erarbeitet, die für die Entwicklung in Oetwil künftig wegleitend sein sollen. Der Entwicklungsschwerpunkt ist künftig vermehrt auf innerörtlich zur Verfügung stehende Flächen zu legen (Aktivierung und Nutzung innerer Reserven und Bauzonen).

Ortsplanungsleitbild

In einem ersten Schritt wurde ein Ortsplanungsleitbild erarbeitet, welches seit Ende 2016 vorliegt. Dieses diene als Auslegeordnung und Entscheidungsgrundlage für die nachfolgende Revision der Planungsinstrumente wie Zonenplan, Kernzonenplan, Bau- und Zonenordnung sowie die kommunale Verkehrsrichtplanung. Das Ortsplanungsleitbild ist ein behördenverbindliches Führungsinstrument, das Auskunft über die Ziele gibt, welche einen Bezug zur räumlichen Entwicklung aufweisen. Das Ortsplanungsleitbild orientiert über die grundsätzlichen Rahmenbedingungen wie die kantonalen und regionalen Planungen sowie über die bisherige Entwicklung in der Gemeinde Oetwil an der Limmat. Es konzentriert sich auf diejenigen Bereiche, auf welche im Rahmen der Revision der Ortsplanung tatsächlich Einfluss genommen werden kann. Insgesamt wurden sechs Sachthemen behandelt (Siedlungsentwicklung, Orts- und Quartierbild, Mobilität und Umwelt, Natur und Landschaft, Wirtschaft sowie Gesellschaft / Freizeit / Kultur) und dazu Ziele und Massnahmen formuliert. Die Bevölkerung wurde mittels Umfrage in den Meinungsbildungsprozess zum Ortsplanungsleitbild miteinbezogen.

Planungsgruppe

Zur Begleitung dieses komplexen Prozesses zur Revision der BZO und der Erarbeitung des Teilrichtplans Verkehr wurde eine breit abgestützte Planungsgruppe mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Bevölkerung sowie Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung und Städtebau zusammengestellt. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe (ArG Revision BZO) waren:

- ✓ Walter Bühler, Gemeinderat, Bauvorstand (Vorsitz) [bis 30. Juni 2018]
- ✓ Roland Hagenbucher, Gemeinderat, Bauvorstand (Vorsitz) [ab 1. Juli 2018]
- ✓ Paul Studer, Gemeindepräsident [bis 30. Juni 2018]
- ✓ Rahel von Planta, Gemeindepräsidentin, Sozialvorsteherin
- ✓ Peter Ohnsorg, Architekt
- ✓ Christoph Haller / Marsilio Passaglia, Planar AG für Raumentwicklung
- ✓ Josef Hilber, Leiter Bauamt

Revision Bau- und Zonenordnung BZO

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist – unterstützt durch den neuen Teilrichtplan Verkehr – ein wichtiges Instrument zur Steuerung der künftigen Entwicklung der Gemeinde. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 1996 und wurde seither diverse Male teilrevidiert. Die Konzeption der Planung reicht damit an den Anfang der 1990er-Jahre zurück. Mit einer Bestandesdauer von ca. 15 Jahren gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) hat die Nutzungsplanung ihr vorgesehenes Alter erreicht.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Beständigkeit der Nutzungsplanung wurde nun die BZO gesamthaft überprüft und überarbeitet. Damit wird auch in Zukunft eine zeitgemässe Entwicklung und damit die Handlungsfähigkeit des Gemeinderates und der Baubehörde sichergestellt. Die Grundlagenerarbeitung für die Revision erfolgte in einer umfassenden Betrachtung über das gesamte Gemeindegebiet und auf der Basis von vorgängig definierten strategischen und konzeptionellen Grundsätzen. Die einzelnen BZO-Artikel sowie die Abgrenzungen und Zuteilungen im Zonenplan wurden systematisch überprüft und gegebenenfalls angepasst oder ergänzt.

Die Revision der BZO und der Teilrichtplan Verkehr wurden in der Arbeitsgruppe regelmässig und umfassend diskutiert. Der Gemeinderat genehmigte die jeweiligen Zwischenstände und gab Hinweise zur Weiterbearbeitung. Weiter wurden mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung grundlegende und spezifische Themen diskutiert und für die weitere Bearbeitung definiert. Die Hinweise und Anträge aus der öffentlichen Auflage vom 12.01. bis 13.03.2018 sowie der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen aus der Vorprüfung und den Stellungnahmen der Nachbargemeinden wurden einzeln in der Arbeitsgruppe und im Gemeinderat wohlwollend geprüft und das Ergebnis im «Bericht der (nicht berücksichtigten) Einwendungen» umfassend dokumentiert.

Zentrale Themen der Revision

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende zentrale Sachthemen:

- ✓ Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Dichten und Kapazitäten in den bestehenden Bauzonen
- ✓ Förderung der Erneuerung der Gebäudesubstanz in der Kernzone
- ✓ Anreize für eine qualitätsvolle innere Entwicklung der Baugebiete
- ✓ Prüfung der Abgrenzung der Kernzone
- ✓ Anpassungsbedarf an der Bauordnung, welcher sich aus der Vollzugspraxis ergibt

Primäres Ziel der vorliegenden BZO-Revision ist es grundsätzlich, die künftige Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Bauzonen zu konzentrieren. Auf diese Weise können das Kulturland, das Naherholungsgebiet und das Landschaftsbild rund um die Gemeinde erhalten bleiben.

Die wesentlichsten Merkmale der BZO-Revision sind:

A. Bau- und Zonenordnung

- ✓ Überarbeitung der Kernzonenvorschriften, um den nötigen Spielraum zur Weiterentwicklung des historischen Ortskerns (u.a. als Wohnquartier) zu schaffen, mit Aussagen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung und zur Abbruchbewilligung
- ✓ Vorschriften zur Gestaltung von Terrassenhäusern
- ✓ Erlass von Sonderbauvorschriften für Teile der Wohnzonen W1.6a und b
- ✓ Anpassung der Vorschriften zum Grenzbau von Klein- und Anbauten
- ✓ Anpassung zu den Vorschriften über die notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- ✓ Regelung zu den Kompetenzen der Baukommission
- ✓ Anpassungen aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe

B. Zonenplan

Im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplanes wurden darin folgende Anpassungen vorgenommen:

- ✓ Anpassung und Abgrenzung der Kernzone beim Kindergarten
- ✓ Bereiche mit Sonderbauvorschriften in den Wohnzonen W1.6a und b

C. Kernzonenplan

Der Kernzonenplan hat sich weitgehend bewährt, weshalb er grossmehrheitlich unverändert belassen bleibt. Er übernimmt die relevanten Festlegungen aus dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Einzig das heutige Kindergartenareal im Oberdorf wurde aus der Kernzone ausgeschieden und neu der Wohnzone W1.6 zugewiesen. Die Kernzone ist im Bereich des Kindergartens von drei Seiten von der Wohnzone W1.6 umgeben; visuell ist die Parzelle nicht als Teil der Kernzone wahrnehmbar; vielmehr markiert die «Nötzli-schüür» an der Dorfstrasse den Eingang zum Ortskern.

Zudem ergaben sich zwei Anpassungen im Kernzonenplan einerseits eines Gebäudes von überkommunaler Bedeutung durch die Aufnahme als sog. schwarzes Gebäude (Wöschhüsli am Oberdorfplatz, Kat.-Nr. 1341) und andererseits bei einem anderen Gebäude durch die Definition der Firstrichtung (Wohnhaus Dorfstrasse 32).

Im Weiteren erfährt die Bungertfläche im Bereich des Bachweges aufgrund eines begründeten Gesuches eines Grundeigentümers eine entsprechende flächenmässige Anpassung zwecks Erstellung eines Neubaus, womit gleichzeitig eine ortsbildverträgliche Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven unter Einhaltung einer hohen Wohnqualität erreicht wird, was wiederum dem Zweckgedanken der revidierten Kernzonenvorschriften entspricht.

Revision Teilrichtplan Verkehr

Der kommunale Gesamtplan aus dem Jahr 1983 besteht aus einem Bericht mit Zielen und Festlegungen für die Teilbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und öffentliche Bauten und Anlagen. Inzwischen bestehen neue übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen, welche eine Anpassung auch der kommunalen Richtplanung nach sich ziehen. Allerdings ist nur der kommunale Verkehrsrichtplan gesetzlich vorgeschrieben (§ 31 PBG), weshalb sich der Revisionsbedarf in der kommunalen Richtplanung einzig auf diesen Teilrichtplan beschränkte. Im kommunalen Teilrichtplan Verkehr wurden die Bereiche Strassenverkehr, öffentlicher Personenverkehr, Fussverkehr, Veloverkehr und Parkierung in Übereinstimmung mit der kantonalen und regionalen Richtplanung überarbeitet und wo nötig angepasst.

Der kommunale Verkehrsrichtplan ist gemäss Art. 15 Ziff. 1 der Gemeindeordnung Oetwil von der Gemeindeversammlung festzusetzen und bedarf der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Für Grundeigentümer hat der Verkehrsplan keine direkten rechtlichen Auswirkungen. Ziele und Festlegungen aus der kommunalen Verkehrsrichtplanung sind lediglich für die Behörden verbindlich.

Gewässerraum

Seit dem 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft. Die Kantone werden verpflichtet, den Gewässerraum im ganzen Kantonsgebiet festzulegen. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes gelten Übergangsbestimmungen, welche im Vergleich mit dem definitiven Gewässerraum restriktiver angesetzt sind. Die Festlegung des Gewässerraumes wird nicht mit dieser Revision, sondern in einem separaten Verfahren bearbeitet.

Stellungnahme der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE)

Der Gemeinderat behandelte die BZO-Revisionsvorlage an seiner Sitzung vom 17. Juli 2017 und verabschiedete den Entwurf zu Händen der Vorprüfung beim Kanton. Die Vorlage wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht (ARE Nr. 17-1123), datiert vom 16. Oktober 2017. Das ARE unterzog die beantragte Revision einer umfassenden Prüfung unter Beizug diverser kantonaler Stellen und nahm dabei eine Gesamtbeurteilung der Revision wie auch eine Beurteilung zu den einzelnen Revisionspunkten im Detail mit diversen Empfehlungen und Anträgen vor. Die Anträge des ARE wurden an der Sitzung der Arbeitsgruppe vom 30. Oktober 2017 besprochen und sind – soweit von der Arbeitsgruppe als sinnvoll erachtet – in die überarbeitete Vorlage eingeflossen.

Im Anschluss an die Bereinigungsarbeiten an den Revisionsunterlagen erfolgte zwischen dem 12. Januar und 13. März 2018 die öffentliche Auflage, während welcher diverse Einwendungen beim Gemeinderat eingingen, die in der Folge teils berücksichtigt, teils nicht berücksichtigt wurden. Die Begründungen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen finden sich im separat aufliegenden «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» wieder.

Gesamtfazit

Der Gemeinderat beurteilt die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung, umfassend die Revision der Bau- und Zonenordnung und des kommunalen Teilrichtplanes «Verkehr» als zukunftssträchtige Planungsinstrumente, welche zusammen eine zielgerichtete, ortsbaulich zusammenhängende Weiterentwicklung von Oetwil ermöglichen. Gleichzeitig werden wichtige Elemente der räumlichen und baulichen Oetwiler Identität gesichert. Dem ländlichen Siedlungsraum in der Region wird Rechnung getragen.

Die Einzelheiten der Revision sind aus den Unterlagen ersichtlich, welche im Gemeindehaus im Rahmen der öffentlichen Auflage vor der Gemeindeversammlung aufliegen **und auf der Webseite der Gemeinde zur Einsichtnahme bzw. zum Herunterladen aufgeschaltet sind**. Die Revision umfasst folgende Unterlagen:

- ✓ Bauordnung (synoptische Darstellung mit Erläuterungen), dat. 13.03.2019
- ✓ Zonenplan (mit Zonenänderungen), Mst. 1:5000, dat. 11.02.2019
- ✓ Kernzonenplan, Mst. 1:1000, dat. 11.02.2019
- ✓ Kommunaler Teilrichtplan Verkehr, Mst. 1:5000, dat. 11.02.2019
- ✓ Kommunaler Teilrichtplan Verkehr, Text, dat. 13.03.2019
- ✓ Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 13.03.2019
- ✓ Bericht zu den (nicht berücksichtigten) Einwendungen, dat. 13.03.2019

Auf den folgenden Seiten finden Sie die synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung.

Rot = Gestrichen / Grün = Neuformulierung / Blau = Neu

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkomentar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------|----|------------|--|-----|------------|-------|----|------------|-------|----|------------|-------|----|------------|-------|----|------------|-------|----|------------|------|----|------------|------|--------|------------------|----|----|------------------|---|-----|----------------|---|---|--|---|---|---|----------|---|----|------------|--|-----|------------|-------|----|------------|-------|----|------------|-------|----|------------|-------|----|------------|-------|----|------------|------|----|------------|------|---------|------------------|----|----|------------------|---|-----|----------------|---|---|--|---|---|--|
| <p>Die Gemeinde Oetwil an der Limmat erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> | <p>Die Gemeinde Oetwil an der Limmat erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <h2>1 Zonenordnung und Ergänzungspläne</h2> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 1.1 Zonen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder der Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen eingeteilt:</p> <p>1. Bauzonen:</p> <table border="0"> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen:</td> <td></td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.2a</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.2b</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.2c</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.6a</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.6b</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.8</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W2.8</td> <td>II/III</td> </tr> </table> <p>Zone für öffentliche Bauten</p> <table border="0"> <tr> <td>2. Erholungszone</td> <td>öB</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>3. Freihaltezone</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>4. Reservezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R</td> <td>-</td> </tr> </table> | Kernzone | K | ES | Wohnzonen: | | III | - Wohnzone | W1.2a | II | - Wohnzone | W1.2b | II | - Wohnzone | W1.2c | II | - Wohnzone | W1.6a | II | - Wohnzone | W1.6b | II | - Wohnzone | W1.8 | II | - Wohnzone | W2.8 | II/III | 2. Erholungszone | öB | II | 3. Freihaltezone | E | III | 4. Reservezone | F | - | | R | - | <p>Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, für welche gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41) die folgenden Empfindlichkeitsstufen gelten:</p> <p>1. Bauzonen:</p> <table border="0"> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen:</td> <td></td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.2a</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.2b</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.2c</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.6a</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.6b</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W1.8</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W2.8</td> <td>II/III*</td> </tr> </table> <p>Zone für öffentliche Bauten</p> <table border="0"> <tr> <td>2. Erholungszone</td> <td>öB</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>3. Freihaltezone</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>4. Reservezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R</td> <td>-</td> </tr> </table> <p>* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan</p> | Kernzone | K | ES | Wohnzonen: | | III | - Wohnzone | W1.2a | II | - Wohnzone | W1.2b | II | - Wohnzone | W1.2c | II | - Wohnzone | W1.6a | II | - Wohnzone | W1.6b | II | - Wohnzone | W1.8 | II | - Wohnzone | W2.8 | II/III* | 2. Erholungszone | öB | II | 3. Freihaltezone | E | III | 4. Reservezone | F | - | | R | - | |
| Kernzone | K | ES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnzonen: | | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.2a | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.2b | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.2c | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.6a | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.6b | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.8 | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W2.8 | II/III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Erholungszone | öB | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Freihaltezone | E | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Reservezone | F | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | R | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernzone | K | ES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnzonen: | | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.2a | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.2b | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.2c | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.6a | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.6b | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W1.8 | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone | W2.8 | II/III* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Erholungszone | öB | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Freihaltezone | E | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Reservezone | F | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | R | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|--|--|
| <p>Art. 1.3 Zonenplan</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Dieser rechtsverbindliche Plan kann auf dem Bauamt der Gemeinde eingesehen werden. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan und der Kernzonenplan sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>² Der Kernzonenplan 1:1000 und die Ergänzungspläne zur Darstellung der weiteren Anordnungen innerhalb der Zonen gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p>³ Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes Chirchhöfli.</p> | <p>Art. 2 Massgebende Grundlagen Zonenplan</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Dieser rechtsverbindliche Plan kann auf dem Bauamt der Gemeinde eingesehen werden. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan und der Kernzonenplan sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>² Der Kernzonenplan 1:1000 und die Ergänzungspläne zur Darstellung der weiteren Anordnungen innerhalb der Zonen gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p>³ Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets gelten die Bestimmungen der Gestaltungspläne Chirchhöfli bzw. Oberdorf. Rechtsverbindlichkeit</p> <p>⁴ Die massgebenden Pläne sowie die kommunalen Inventare können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p> <p>⁵ Rechtsverbindlich ist der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.</p> | |
| <p>Art. 1.2 Anordnung innerhalb der Zonen</p> <p>Innerhalb der Zonen werden mit räumlichen begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zulassen von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen - Kernzonenplan - Waldabstandslinien (siehe Ergänzungsplan) - Gewässerabstandslinien (siehe Ergänzungsplan) - Aussichtsschutz - Gestaltungsplan Chirchhöfli - Schräg- bzw. Flachdächer vorgeschrieben | <p>Art. 3 Anordnungen innerhalb der Zonen</p> <p>Innerhalb der Zonen werden mit räumlichen begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zulassen von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen - Kernzonenplan - Waldabstandslinien (siehe Ergänzungsplan) - Gewässerabstandslinien (siehe Ergänzungsplan) - Gestaltungspläne Chirchhöfli und Oberdorf - Schräg- bzw. Flachdächer vorgeschrieben | <p>Gewässerabstandslinien allenfalls im Rahmen der nachgelagerten Teilrevision Gewässerraum aufheben Aussichtsschutz wurde 2010 aufgehoben</p> |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|--|---|
| 2 Bauzonen | | |
| 2.1 Kernzone | | |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>2.1.1 Allgemein</p> <p>Art. 4 Zweck</p> <p>¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Dorfkerns und dessen Umgebung. Sie ermöglichen eine Erhöhung der Nutzungsdichte und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.</p> <p>² Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Geschlossenheit der beiden historischen Siedlungsteile Unter- und Oberoetwil – ursprüngliche, einfache, für ein Wein- und Ackerbauerdorf typische Bauernhäuser und Ökonomiegebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert – herkömmliche Gliederung der Gebäude in zweigeschossige Wohnteile mit Riegeln (sichtbar oder verputzt), grosse holzverschaltete Scheunenteile und kleinere Ökonomieteile – herkömmliche Baumaterialien – Kleinökonomiebauten ("Wöschhüsil") – grosse Zahl traditioneller Brunnen – traditionelle Umgebung mit Wiesland, Obstbäumen und Nutzgärten ("Bungertgärten") | <p>Es geht nicht primär um eine bauliche Verdichtung des Ortskerns, eine solche soll höchstens punktuell erfolgen, wo der Kernzonenplan dies vorsieht.</p> <p>Hingegen soll die Nutzungsdichte erhöht werden, indem die Umnutzung leer stehender Ökonomiegebäude(teile) erleichtert wird.</p> |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>Art. 5 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren</p> <p>Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutzinventar) zu berücksichtigen.</p> | |
| bisher kein Grundsatzartikel sondern nur für Umbauten und Ersatzbauten in Art. 2.1.1: "Untergeordnete Abweichungen kann der Gemeinderat" | <p>Art. 6 Untergeordnete Abweichungen</p> <p>Der Gemeinderat kann untergeordnete Abweichungen von den Kernzonenvorschriften gestatten oder anordnen, wenn dies im</p> | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|---|---|
| gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt." | Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. | |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>Art. 7 Abweichungen für besonders gute Projekte / Bauteile</p> <p>¹ Abweichungen von der traditionellen Bauweise und den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern die Projekte eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweisen und das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln.</p> <p>² Der Gemeinderat kann für solche Projekte ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen. Die Kosten für solche Gutachten gehen zu Lasten der jeweiligen Gesuchsteller. Zudem bedürfen solche Projekte einer zustimmenden Beurteilung durch die Baukommission.</p> | Um in den Genuss der Abweichungen zu kommen, kann der Gemeinderat ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson verlangen. Diese wird durch den Gemeinderat bestimmt. Das Gutachten hat zu den Gestaltungsgrundsätzen gemäss den vorliegenden Kernzonenvorschriften Stellung zu nehmen. Es bildet eine der Grundlagen für die Stellungnahme der Baukommission zum Vorhaben. |
| <p>Art. 2.1.16 Baukommission</p> <p>Schon während der Planungsphase ist die Zusammenarbeit mit der Baukommission der Gemeinde zu empfehlen.</p> | | neue Bestimmung in Art. 49 |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>2.1.2 Art und Mass der Nutzung</p> <p>Art. 8 Grundsätze</p> <p>Der Erhalt der Körnigkeit und Massstäblichkeit der heutigen Bauten ist bei der Umsetzung aller Vorschriften zu berücksichtigen.</p> | teilweise durch Festlegungen im Kernzonenplan geregelt, Aufnahme in BZO erhöht Klarheit |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|---|---|
| <p>Art. 2.1.17 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen, Läden, Landwirtschaft, Büros, Ateliers, Praxen und Kleingewerbe sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.</p> | <p>Art. 9 Nutzweise</p> <p>¹ In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.</p> <p>² Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen sowie Geruchs- und Lärmemissionen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.</p> | |
| <p>Art. 2.1.1 Umbauten und Ersatzbauten</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude dürfen nur in ihren bisherigen Ausmassen (Gebäude- und Firsthöhe, Dachneigung) und auf der Grundfläche der bestehenden Bauten sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Untergeordnete Abweichungen kann der Gemeinderat gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>² Für den Umbau und Ersatz der übrigen Bauten gelten die Vorschriften über Neubauten (s. Art. 2.1.2ff).</p> | <p>Art. 10 Umbauten und Ersatzbauten</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtig und sollen in ihrer Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten sind daher unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie die bisherigen Abmessungen (Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig, Dachneigung) sowie die Grundfläche und das Erscheinungsbild übernehmen. Abweichungen vom Gebäudeprofil im Interesse des Gewässerraums sind zulässig.</p> <p>² Die im Kernzonenplan hellgrau bezeichneten Bauten dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Bestimmungen gemäss Art. 39 und Art. 40 bleiben vorbehalten. Ansonsten gelten für den Umbau und den Ersatz dieser Bauten die Vorschriften über Neubauten gemäss Art. 11 bis Art. 14.</p> | |
| <p>Art. 2.1.3 Lage und Stellung von Neubauten</p> <p>¹ Neubauten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Kernzonenplanes nur innerhalb der gestrichelten Perimeterlinien gestattet.</p> <p>² Die grauen Flächen sowie die angegebenen Firstrichtungen bezeichnen die erwünschte Stellung der Hauptbaute, von der nur abgewichen werden darf, wenn sich daraus Verbesserungen für das Ortsbild oder die wohngygienischen Verhältnisse ergeben.</p> | <p>Art. 11 Lage und Stellung von Neubauten</p> <p>¹ Neubauten sind nur innerhalb der gestrichelten Perimeterlinien im Kernzonenplan gestattet.</p> <p>² Die orange bandierten Flächen sowie die angegebenen Firstrichtungen bezeichnen die Grundfläche und Stellung der Hauptbaute.</p> | <p><i>Ausnahmen neu für Kernzone generell in Art. 6 und Art. 7 geregelt</i></p> |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|-----------------|------|---|----------------|--------|-----|-----------------|--------|----|------------------|--------|----|-----------------------------|---------|-----|--|---|
| <p>Art. 2.1.2 Grundmasse für Neubauten Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr><td>a) Vollgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>b) Dachgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>c) Gebäudehöhe</td><td>max. m</td><td>7.5</td></tr> <tr><td>d) Gebäudelänge</td><td>max. m</td><td>40</td></tr> <tr><td>e) Gebäudebreite</td><td>max. m</td><td>12</td></tr> <tr><td>f) allseitiger Grenzabstand</td><td>mind. m</td><td>3.5</td></tr> </table> | a) Vollgeschoss | max. | 2 | b) Dachgeschoss | max. | 2 | c) Gebäudehöhe | max. m | 7.5 | d) Gebäudelänge | max. m | 40 | e) Gebäudebreite | max. m | 12 | f) allseitiger Grenzabstand | mind. m | 3.5 | <p>Art. 12 Grundmasse für Neubauten ¹ Für Neubauten gelten – unter Vorbehalt von Art. 11 – folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschoss maximal 2 - Dachgeschoss maximal 2 - Fassadenhöhe traufseitig maximal 7.5 m - Gebäudelänge maximal 40 m - Gebäudebreite maximal 13 m - allseitiger Grenzabstand minimal 3.5 m <p>² Es gilt kein Strassenabstand. Massgebend sind lediglich die Festlegungen im Kernzonenplan.</p> | <p>Die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erübrigt sich, da eine maximale Gebäudebreite festgelegt ist.</p> <p>Der Strassenabstand ist durch Festlegungen im Kernzonenplan abschliessend gegeben (unter Vorbehalt von Art. 6). Dies wird durch die Vorschrift, wonach kein Strassenabstand gilt, klargestellt.</p> <p>Auf die Festlegung eines maximalen Anteils am oberirdischen Volumen, der zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden kann, wird verzichtet. Eine Verdrängung von traditionellen Vorplätzen durch Pflichtparkplätze erfolgte in Oetwil nur in Einzelfällen.</p> |
| a) Vollgeschoss | max. | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b) Dachgeschoss | max. | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) Gebäudehöhe | max. m | 7.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d) Gebäudelänge | max. m | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e) Gebäudebreite | max. m | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| f) allseitiger Grenzabstand | mind. m | 3.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 2.1.4 Ausnützung Die Ausnützung von Neubauten ergibt sich aus der im Kernzonenplan angegebenen Gebäudegrundfläche und der zulässigen Geschosszahl bzw. aus den Grundmassen gemäss Art. 2.1.2.</p> | | <p>Vorschrift war nur erläuternd, kann daher ersatzlos gestrichen werden</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 2.1.5 Besondere Gebäude ¹ Für besondere Gebäude (§ 273 PBG) gelten die Beschränkungen gemäss Art. 2.1.3 (Lage und Stellung von Neubauten) nicht. Vorbehalten bleiben die Abstandsregeln gemäss Art. 4.1.3 dieser Bauordnung. ² Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.</p> | <p>Art. 13 An- und Kleinbauten ¹ Für An- und Kleinbauten (§ 273 PBG) gelten die Beschränkungen gemäss Art. 11 (Lage und Stellung von Neubauten) nicht. Vorbehalten bleiben die Abstandsregeln gemäss Art. 53 dieser Bauordnung. ² Für An- und Kleinbauten gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.</p> | <p>Anpassung aufgrund IVHB / § 2a ABV</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 2.1.6 Bunterflächen Innerhalb der im Kernzonenplan angegebenen Bunterflächen dürfen nur solche oberirdischen Bauten von untergeordneter Bedeutung erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung dieser Flächen dienen und die eine Bodenfläche von nicht mehr als 6 m² sowie eine grösste Höhe von nicht mehr als 2.5 m aufweisen.</p> | <p>Art. 14 Bunterflächen Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Bunterflächen dürfen nur oberirdische Bauten von untergeordneter Bedeutung erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung dieser Flächen dienen und die eine Bodenfläche von nicht mehr als 6 m² sowie eine Gesamthöhe von nicht mehr als 2.5 m aufweisen.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 entsprechender Artikel fehlt | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|--|--|
| entsprechender Artikel fehlt | <p>2.1.3 Gestaltung</p> <p>Art. 15 Grundsätze</p> <p>Bauten haben sich hinsichtlich der Gestaltung, der Stellung und der kubischen Gliederung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Dadurch sowie durch die Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung soll der Massstab und die Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden. Fassadenstruktur und -gliederung sind beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.</p> <p>Dachgestaltung</p> <p>Art. 16 Grundsätze</p> <p>Dachvorschriften dienen in erster Linie dem Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p> <p>Art. 17 Dachform</p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45° zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Bauten harmonieren soll. Die Verwendung von Aufschieblingen kann gestattet werden.</p> <p>² Auf Erweiterungen von Hauptgebäuden, Anbauten und Kleinautbauten gemäss § 273 PBG können auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 15° zugelassen werden.</p> <p>³ Flachdächer sind nur auf eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden und auf eingeschossigen Anbauten in der Form von Terrassen zulässig.</p> <p>Art. 18 Bedachungsmaterial</p> <p>¹ Die Schrägdächer der schwarz bezeichneten Gebäude sind mit herkömmlichen, naturfarbenen und nichtglänzenden Tonziegeln einzudecken.</p> <p>² Für übrige Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.</p> <p>⁴ Bei begehbaren Flachdächern sind auch Beläge aus Stein oder Holz zulässig.</p> <p>³ Bei Klein- und Anbauten kann auch flächig verarbeitetes Metall zugelassen werden.</p> | <p>Mit dem Grundsatzartikel zur Gestaltung wird einerseits festgehalten, dass die erhöhten Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung kommen. Andererseits sind hier auch die Beurteilungskriterien für allfällige Fachgutachten gemäss Art. 50 aufgeführt.</p> |
| <p>Art. 2.1.7 Dachneigung</p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45° a. T. zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren soll. Die Verwendung von Aufschieblingen ist gestattet.</p> <p>² Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie für Anbauten können auch Pultdächer zugelassen werden.</p> | <p>Art. 17 Dachform</p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45° zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Bauten harmonieren soll. Die Verwendung von Aufschieblingen kann gestattet werden.</p> <p>² Auf Erweiterungen von Hauptgebäuden, Anbauten und Kleinautbauten gemäss § 273 PBG können auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 15° zugelassen werden.</p> <p>³ Flachdächer sind nur auf eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden und auf eingeschossigen Anbauten in der Form von Terrassen zulässig.</p> | <p>Aufschieblinge sind nur dann gestattet, wenn sie dem Gebäudetyp entsprechen und sich gut einordnen.</p> <p>Anpassung aufgrund IVHB / § 2a ABV</p> |
| <p>Art. 2.1.8 Bedachungsmaterial</p> <p>Die Dächer der schwarz bezeichneten Gebäude sind mit Tonziegeln einzudecken. Für übrige Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.</p> | <p>Art. 18 Bedachungsmaterial</p> <p>¹ Die Schrägdächer der schwarz bezeichneten Gebäude sind mit herkömmlichen, naturfarbenen und nichtglänzenden Tonziegeln einzudecken.</p> <p>² Für übrige Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.</p> <p>⁴ Bei begehbaren Flachdächern sind auch Beläge aus Stein oder Holz zulässig.</p> <p>³ Bei Klein- und Anbauten kann auch flächig verarbeitetes Metall zugelassen werden.</p> | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|--|--|
| <p>Art. 2.1.9 Dachvorsprünge Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits mind. 80 cm, giebelseits mind. 30 cm zu betragen.</p> | <p>Art. 19 Dachvorsprünge 1 Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszubilden. Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0.80 m und giebelseitige Dachvorsprünge mindestens 0.30 m betragen. Die Dachrinne ist vorzuhängen. 2 Flachdächer sind von den Bestimmungen ausgenommen.</p> | |
| <p>Art. 2.1.10 Dachgestaltung 1 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen mit einer max. Frontfläche von je 2.5 m² und Schleppgauben mit einer Fensterhöhe von max. 60 cm zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Fünftel (1/5) der betreffenden Dachlänge sein sowie nicht im oberen Drittel der Dachfläche angebracht werden. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht beeinträchtigen.</p> | <p>Art. 20 Dachaufbauten 1 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten (entweder Schleppgauben oder Giebellukarnen) zulässig. 2 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. 3 Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als einen Drittel der Höhe der jeweiligen Dachfläche an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Der Mindestabstand zu einer Traufkante beträgt einen Sechstel der Höhe der jeweiligen Dachfläche. Der seitliche Randabstand muss in der Regel mindestens 3 m betragen. 4 Zwischen den Dächern der einzelnen Aufbauten muss ein Mindestabstand von 2 m gewahrt werden. 5 Schleppgauben sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 2 m und eine Höhe von maximal 1.50 m, vom Ziegel der Schleppgaube bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Die Frontfläche der Schleppgaube muss die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 15° betragen. 6 Giebellukarnen sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 1.8 m und eine Höhe von maximal 1.7 m, von der Traufe bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Bezüglich der Höhe bleiben die Vorschriften von Abs. 3 vorbehalten. Die Dachneigung von Giebellukarnen hat jener des Hauptdaches zu entsprechen. 7 Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht beeinträchtigen. 8 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt werden. Vollglasaufbauten sind nicht zulässig.</p> | <p>Belichtung des zweiten Dachgeschosses neben den giebelseitigen Fenstern auch mit schmalen Lichtbändern unter dem First wird durch Art. 7 ermöglicht ("besonders gute Bauteile")</p> |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|--|--|
| | <p>⁹ Bei allen Dachaufbauten ist ein Sonnenschutz mittels Lamellenstoren zulässig.</p> | |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>Art. 21 Quergiebel Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen.</p> | |
| <p>Art. 2.1.10 Dachgestaltung ² Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glasfläche von 0.5 m² nicht überschreiten.</p> | <p>Art. 22 Dachflächenfenster ¹ Dachflächenfenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und dürfen eine maximale Glaslichtfläche von je 0.5 m² nicht überschreiten. Die gesamte Glaslichtfläche aller Dachflächenfenster darf pro Dachteil maximal 3% der zugehörigen Dachfläche betragen. ² Die Dachflächenfenster sind bezüglich Konstruktion und Anordnung sorgfältig in die Dachfläche einzupassen. Sie sind unauffällig auszugestalten, farblich dem Bedachungsmaterial anzupassen und in die Dachfläche integriert auszuführen.</p> | |
| <p>Art. 2.1.10 Dachgestaltung ³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> | <p>Art. 23 Dacheinschnitte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> | |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>Art. 24 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ¹ Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach § 238 Abs. 4 PBG und nach Art. 32 Abs. 1 RPV. ² Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind sorgfältig in die Dachfläche einzupassen. Zudem müssen die einzelnen Module eine kompakte, zusammenhängende, rechteckige Fläche bilden. ³ Die Rahmenprofile von Photovoltaikanlagen sind in derselben Farbe auszuführen wie die Photovoltaik-Module. ⁴ Besondere Bestimmungen für Anlagen auf Kulturdenkmälern von überkommener Bedeutung bleiben vorbehalten.</p> | <p>Bundes- und kantonales Recht lassen den Gemeinden nurmehr einen sehr geringen Spielraum zur Beschränkung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.</p> |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|---|---|---------------|
| <p>Art. 2.1.11 Fassaden</p> <p>¹ Für die Fassaden sind herkömmlich wirkende und nicht reflektierende Materialien und Formen zu verwenden. Grelle und auffallende Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovationen.</p> | <p>Fassadengestaltung</p> <p>Art. 25 Grundsätze</p> <p>¹ Die Fassadengestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Dabei soll die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieetel sichtbar bleiben.</p> <p>² Für die Fassaden sind herkömmlich wirkende und nicht reflektierende Materialien und Farben zu verwenden. Grelle und auffallende Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovationen.</p> | |
| <p>2.1.11 Fassaden</p> <p>² Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit ortsüblichen Einfassungen zu versehen. Bei Wohnbauten sind die Fenster in der Regel mit aussenliegenden Sprossen auszuführen.</p> <p>³ Bestehende Fensterläden sind bei Umbau und Ersatz von schwarz bezeichneten Gebäuden beizubehalten.</p> | <p>Art. 26 Gestaltung der Fenster</p> <p>¹ Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, sind mit einem Gewände zu versehen, mit Sprossen zu unterteilen und sind mit Holz oder Metall zu materialisieren. Zudem werden Fensterläden aus Holz verlangt.</p> <p>² Bei Neubauten und Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p>³ Fenster in Verbindung mit einer Bretterschalung und Lichtschlitze sowie Schiebeläden sind bei Umbauten von Ökonomiegebäuden oder -teilen und Ersatzneubauten zulässig sofern sie architektonisch gut gestaltet sind und sich in den Charakter des Baus eingliedern.</p> | |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>Art. 27 Türen und Tore</p> <p>¹ Türen sind in der Regel einfügig und aus Holz zu gestalten. Bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind auch Schiebetüren zulässig. Diese können aus anderen Materialien gefertigt sein.</p> <p>² Garagen sind mit Toren aus Holz abzuschliessen.</p> <p>³ Türen und Tore sind traditionell zu gestalten und müssen sich gut in das Erscheinungsbild des Gebäudes und ins Ortsbild einordnen.</p> | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|--|---------------|
| <p>Art. 2.1.12 Balkone Balkone sind in der Form von Lauben zu gestalten. Bei den schwarz bezeichneten Gebäuden sind diese auf der Traufseite anzubringen.</p> | <p>Art. 28 Terrassen und Balkone ¹ Balkone sind bei im Kernzonenplan nicht schwarz bezeichneten Gebäuden sowie bei Ersatzbauten bis ins 1. Obergeschoss zulässig sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung einordnen. ² Lauben in Holzkonstruktion sind traufseitig zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen. ³ Eingeschossige Erweiterungen von dem Wohnen dienenden Gebäudeteilen, welche ein Flachdach aufweisen, müssen mit Terrassen versehen werden. Die Terrasse ist mit einem Geländer zu versehen, welches sich gut einordnet. ⁴ Bei Ersatz- und Neubauten sind auch Loggien zulässig.</p> | |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>Art. 29 Wintergärten Wintergärten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet und auf die Gebäudestruktur und -umgebung abgestimmt sind.</p> | |
| <p>Art. 2.1.18 Aussenantennen Die Erstellung von Aussenantennen und das Anbringen von Parabolspiegeln sind untersagt, wenn das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz demjenigen am Empfang von Radio- und TV-Signalen überwiegt.</p> | <p>Art. 30 Aussenantennen Nach aussen in Erscheinung tretende Dach-, Garten- und Fassadenantennen sind in der Regel nicht zulässig.</p> | |
| <p>Art. 2.1.13 Umgebung ² Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen und dementsprechend zu bepflanzen.</p> | <p>Umgebungsgestaltung Art. 31 Grundsätze ¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen und weiterzuführen. ² Traditionelle Elemente wie Vorplätze, Brunnenanlagen, Einfriedungen u. dgl. sind in ihrer Eigenart zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen.</p> | |
| entsprechender Artikel fehlt | <p>Art. 32 Begrünung Bestehende Bäume und Sträucher sind wo möglich zu erhalten. Zur Begrünung dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.</p> | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|---|--|--|
| <p>Art. 2.1.14 Baumschutz Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.</p> | <p>Art. 33 Baumschutz Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.</p> | |
| <p>Art. 2.1.13 Umgebung ¹ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. entsprechender Artikel fehlt</p> | <p>Art. 34 Terrainveränderungen Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>Art. 35 Garageneinfahrten ¹ Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind weitestgehend zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren. ² Bauten, welche ausschliesslich dem Zweck der Überdeckung von Garageneinfahrten dienen, fallen bei der Berechnung der Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 2 ausser Ansatz.</p> | <p>Anpassung aufgrund IVHB / § 5 ABV</p> <p>Anpassung aufgrund IVHB / § 2a ABV</p> |
| <p>entsprechender Artikel fehlt</p> | <p>Art. 36 Einfriedungen ¹ Mauern sind mit ruhig wirkenden, standorttypischen Bruchsteinen oder rau verputztem bzw. behauenen Beton unauffällig zu gestalten. ² Mauern als Gestaltungselemente bzw. Parzellenabgrenzung dürfen das gestaltete Terrain um maximal 0.80 m überragen. ³ Lattenzäune sind einzeln oder in Kombination mit einer Mauer zulässig. Die Latten müssen aus Holz oder Metall sein und sind senkrecht anzuordnen. ⁴ Der Zaun darf einzeln als auch in Kombination mit einer Mauer das gestaltete Terrain nicht um mehr als 1.30 m überragen.</p> | |
| <p>entsprechender Artikel fehlt</p> | <p>Art. 37 Parkplätze ¹ Mindestens die Hälfte der Pflichtabstellplätze ist in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergrössen zu diesem Zweck ist nicht zulässig. Die restlichen Abstellplätze sind auf dem Vorplatz zu schaffen. ² Die ermittelten Abstellplatzzahlen gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat die erforderliche Abstellplatzzahl reduzieren.</p> | |
| <p>entsprechender Artikel fehlt</p> | <p>Art. 38 Reklamen, Beschriftungen ¹ Es sind nur Eigenreklamen zulässig. ² Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen.</p> | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|---|---|---------------|
| <p>Art. 2.1.15 Abbrüche Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> | <p>³ Selbstleuchtende und frei stehende Reklamen sind untersagt.</p> <p>2.1.4 Abbruchbewilligungen Art. 39 Bewilligungspflicht Für den Abbruch von Bauten ist eine Bewilligung nötig. Erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind ebenfalls bewilligungspflichtig.</p> | |
| <p>Art. 2.1.15 Abbrüche Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn das geänderte Umgebungsbild oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p> | <p>Art. 40 Bewilligungsfähigkeit Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist oder die Baulücke bzw. das geänderte Umgebungsbild das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p> | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|----------------|------------|------|-----|------|-----|------|------|-----------------|-----------|----|----|----|----|----|----|------------------|--|--|--|--|--|--|--|------------------------|-----------|---|---|---|---|---|----|------------------------|-----------|---|---|---|---|---|---|---|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------------|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|---------------|------------|------|-----|------|-----|------|----|----------------|-------------|------|------|------|------|------|----|------------------------|------------|------|-----|------|-----|------|------|-----------------|-----------|----|----|----|----|----|----|------------------|--|--|--|--|--|--|--|------------------------|-----------|---|---|---|---|---|----|------------------------|-----------|---|---|---|---|---|---|--|
| <p>2.2 Wohnzonen</p> <p>Art. 2.2.1 Grundmasse 1 Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>W1.2a</th> <th>W1.2b</th> <th>W1.2c</th> <th>W1.6a</th> <th>W1.6b</th> <th>W1.8</th> <th>W2.8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer max.</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> <td>1.6</td> <td>1.6</td> <td>1.8</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>- Hauptgebäude</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.4</td> <td>0.4</td> <td>0.4</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>- Besondere Gebäude</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Gebäudehöhe</td> <td>max. m 5.5</td> <td>*7.5</td> <td>7.5</td> <td>*7.5</td> <td>7.5</td> <td>10.5</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. m 25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>d) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- grosser Grenzabstand</td> <td>mind. m 8</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grenzabstand</td> <td>mind. m 4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>* In den Wohnzonen W1.2b und W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch die maximal zulässige Gebäudelänge sichtbar wird.</p> <p>2 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p> | Zone | W1.2a | W1.2b | W1.2c | W1.6a | W1.6b | W1.8 | W2.8 | a) Baumassenziffer max. | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.6 | 1.6 | 1.8 | 2.8 | - Hauptgebäude | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | - Besondere Gebäude | | | | | | | | b) Gebäudehöhe | max. m 5.5 | *7.5 | 7.5 | *7.5 | 7.5 | 10.5 | 10.5 | c) Gebäudelänge | max. m 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 40 | d) Grenzabstände | | | | | | | | - grosser Grenzabstand | mind. m 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 10 | - kleiner Grenzabstand | mind. m 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | <p>Art. 41 Grundmasse 1 Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>W1.2a</th> <th>W1.2b</th> <th>W1.2c</th> <th>W1.6a</th> <th>W1.6b</th> <th>W1.8</th> <th>W2.8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer max.</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> <td>1.6</td> <td>1.6</td> <td>1.8</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>- Hauptgebäude</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.4</td> <td>0.4</td> <td>0.4</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>- Klein- und Anbauten</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Fassadenhöhe bei Schrägdächern</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- traufseitig</td> <td>max. m 5.5</td> <td>*7.5</td> <td>7.5</td> <td>*7.5</td> <td>7.5</td> <td>10.5</td> <td>**</td> </tr> <tr> <td>- giebelseitig</td> <td>max. m 10.5</td> <td>12.5</td> <td>12.5</td> <td>14.5</td> <td>14.5</td> <td>17.5</td> <td>**</td> </tr> <tr> <td>- bei Flachdächern ***</td> <td>max. m 5.5</td> <td>*7.5</td> <td>7.5</td> <td>*7.5</td> <td>7.5</td> <td>10.5</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. m 25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>d) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- grosser Grenzabstand</td> <td>mind. m 8</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grenzabstand</td> <td>mind. m 4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>* In den Wohnzonen W1.2b und W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch bei Schrägdächern die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe bzw. bei Flachdächern die maximal zulässige Fassadenhöhe für die Traufassade und für die Seitenfassade sichtbar wird</p> <p>** Schrägdach nicht zulässig (Art. 43)</p> <p>*** bei Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe sowohl für die Trauf- als auch für die Seitenfassade</p> <p>2 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der maximal zulässigen Höhen frei.</p> | Zone | W1.2a | W1.2b | W1.2c | W1.6a | W1.6b | W1.8 | W2.8 | a) Baumassenziffer max. | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.6 | 1.6 | 1.8 | 2.8 | - Hauptgebäude | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | - Klein- und Anbauten | | | | | | | | b) Fassadenhöhe bei Schrägdächern | | | | | | | | - traufseitig | max. m 5.5 | *7.5 | 7.5 | *7.5 | 7.5 | 10.5 | ** | - giebelseitig | max. m 10.5 | 12.5 | 12.5 | 14.5 | 14.5 | 17.5 | ** | - bei Flachdächern *** | max. m 5.5 | *7.5 | 7.5 | *7.5 | 7.5 | 10.5 | 10.5 | c) Gebäudelänge | max. m 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 40 | d) Grenzabstände | | | | | | | | - grosser Grenzabstand | mind. m 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 10 | - kleiner Grenzabstand | mind. m 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | <p>IVHB: Fassadenhöhe tritt an die Stelle der Gebäudehöhe, neu auch giebelseitige Fassadenhöhe statt Firsthöhe (§ 280 Abs. 1 nPBG)</p> <p>§ 13 Abs. 2 ABV: Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonen gemässen Grundziffer.</p> |
| Zone | W1.2a | W1.2b | W1.2c | W1.6a | W1.6b | W1.8 | W2.8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a) Baumassenziffer max. | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.6 | 1.6 | 1.8 | 2.8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Hauptgebäude | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Besondere Gebäude | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b) Gebäudehöhe | max. m 5.5 | *7.5 | 7.5 | *7.5 | 7.5 | 10.5 | 10.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) Gebäudelänge | max. m 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d) Grenzabstände | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - grosser Grenzabstand | mind. m 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - kleiner Grenzabstand | mind. m 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zone | W1.2a | W1.2b | W1.2c | W1.6a | W1.6b | W1.8 | W2.8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a) Baumassenziffer max. | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.6 | 1.6 | 1.8 | 2.8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Hauptgebäude | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Klein- und Anbauten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b) Fassadenhöhe bei Schrägdächern | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - traufseitig | max. m 5.5 | *7.5 | 7.5 | *7.5 | 7.5 | 10.5 | ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - giebelseitig | max. m 10.5 | 12.5 | 12.5 | 14.5 | 14.5 | 17.5 | ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - bei Flachdächern *** | max. m 5.5 | *7.5 | 7.5 | *7.5 | 7.5 | 10.5 | 10.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) Gebäudelänge | max. m 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d) Grenzabstände | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - grosser Grenzabstand | mind. m 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - kleiner Grenzabstand | mind. m 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 2.2.2 Nutzweise Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in dem im Zonenplan bezeichneten Teilgebiet der Zone W2.8 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone W2.8 ist ein Wohnanteil von mindestens 60 % einzuhalten. In der Wohnzone W1.8 und W2.8 sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.</p> | <p>Art. 42 Nutzweise Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in dem im Zonenplan bezeichneten Teilgebiet der Zone W2.8 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone W2.8 ist ein Wohnanteil von mindestens 60 % einzuhalten. In den Wohnzonen W1.8 und W2.8 sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|-----|--------------|--------|-----|---|-----------------------------|--------|-----|------------------------------|--------|-----|--|
| <p>Art. 2.2.3 Dachform, Dachgestaltung</p> <p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind bei Hauptgebäuden nur Schräg- bzw. nur Flachdächer zulässig.</p> <p>² Pro Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.</p> | <p>Art. 43 Dachform, Dachgestaltung</p> <p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind bei Hauptgebäuden nur Schräg- bzw. nur Flachdächer zulässig.</p> <p>² Pro Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.</p> | <p>IVHB: max. Breite für Dachaufbauten neu 1/2, Verzicht auf abweichende Festlegung</p> | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 Zone für öffentliche Bauten | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 2.3.1 Massvorschriften</p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.</p> | <p>Art. 44 Massvorschriften</p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| 2.4 Erholungszone | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 2.4.1 Nutzweise</p> <p>In der Erholungszone E sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport- und Familiengartenanlagen notwendig sind.</p> <p>Art. 2.4.2 Grundmasse</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>b) Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>1.5</td> </tr> </table> <p>¹ Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.</p> <p>² Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> | a) Gebäudehöhe | max. m | 4.5 | b) Firsthöhe | max. m | 1.5 | <p>Art. 45 Nutzweise</p> <p>In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport- und Familiengartenanlagen notwendig sind.</p> <p>Art. 46 Grundmasse</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max. m</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>b) Fassadenhöhe giebelseitig</td> <td>max. m</td> <td>6.0</td> </tr> </table> <p>¹ Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.</p> <p>² Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> | a) Fassadenhöhe traufseitig | max. m | 4.5 | b) Fassadenhöhe giebelseitig | max. m | 6.0 | |
| a) Gebäudehöhe | max. m | 4.5 | | | | | | | | | | | | |
| b) Firsthöhe | max. m | 1.5 | | | | | | | | | | | | |
| a) Fassadenhöhe traufseitig | max. m | 4.5 | | | | | | | | | | | | |
| b) Fassadenhöhe giebelseitig | max. m | 6.0 | | | | | | | | | | | | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|---|---|--|
| 3 Weitere Festlegungen | | |
| 3.1 Aussichtsschutz | | |
| Art. 3.1.1 Aussichtsschutz Für die im Zonenplan bezeichnete Aussichtslage Reservoir "Sood" gilt der entsprechende Ergänzungsplan- | | aufgehoben mit Teilrevision 2010; festgesetzt am 01.06.2010, genehmigt am 10.11.2010 |
| 3.1 Terrassenhäuser | | |
| entsprechender Artikel fehlt | Art. 47 Terrassenhäuser <ol style="list-style-type: none"> 1 Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen zulässig. 2 Die Stufen sind in der Regel seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern. 3 Die Terrassen sind zu mindestens 30% ihrer Fläche zu begrünen. Zudem sind Terrassenhäuser zu mindestens einem Drittel ihrer talseitigen Ansicht mit optisch wirksamen, mindestens 2 m hohen Büschen oder Bäumen zu bepflanzen bzw. mit Kletter- oder Hängepflanzen in entsprechendem Ausmass zu versehen. | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|---------------------------------------|---|---------------|
| entsprechender Artikel fehlt | <p>3.2 Sonderbauvorschriften zur Förderung einer hohen Nutzungsdichte</p> <p>Art. 48 Förderung einer hohen Nutzungsdichte</p> <p>¹ Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.</p> <p>² Die Sonderbauvorschriften sind auf die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete der Wohnzonen W1.6a und W1.6b anwendbar.</p> <p>³ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung</p> <p>⁴ Werden auf einem Grundstück pro 1'000 m² anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Baumassenziffer auf 2.0.</p> <p>⁵ Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 10.5 m.</p> <p>⁶ Innerhalb der Wohnzone W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch die maximal zulässige Gesamthöhe sichtbar wird.</p> <p>⁷ Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 sind ausschliesslich nicht begehbare Flachdächer zulässig.</p> <p>⁸ Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.</p> <p>⁹ Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 ist eine besonders gute Einordnung und Gestaltung und Freiraumqualität nachzuweisen.</p> <p>¹⁰ Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichte Baumasse ist vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.</p> <p>¹¹ Bei Neubauten darf der Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 nur beansprucht werden, wenn ein Nachweis einer bezüglich Treibhausgasemissionen und Primärenergieverbrauch mindestens gleichwertigen Lösung zum jeweils gültigen MINERGIE®-Standard erbracht werden kann.</p> <p>¹² Der Gemeinderat kann für solche Projekte ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen.</p> | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|--|---|--|
| | Zudem bedürfen solche Projekte einer zustimmenden Beurteilung durch die Baukommission. | |
| 4.4 Fachgutachten | 3.3 Beurteilung von Baugesuchen | |
| Art. 2.1.16 Baukommission Schon während der Planungsphase ist die Zusammenarbeit mit der Baukommission der Gemeinde zu empfehlen. | Art. 49 Baukommission ¹ Der Gemeinderat kann Baugesuche der Baukommission zur Beurteilung unterbreiten. Die Beurteilung der Baukommission zu Händen des Gemeinderates hat empfehlenden Charakter. ² Den Gesuchstellern wird eine frühzeitige Zusammenarbeit mit der Baukommission empfohlen. | Aufnahme der herrschenden Praxis in die BZO sowie Übernahme des bisherigen Art. 2.1.16 |
| Art. 4.4.1 Gutachten Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren ein neutrales Fachgutachten einholen. | Art. 50 Gutachten Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren ein neutrales Fachgutachten einer qualifizierten Fachperson einholen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Bauherrschaft. | |
| 4 Ergänzende Bauvorschriften | | |
| 4.1 Abstandsvorschriften | | |
| Art. 4.1.1 Grosser und kleiner Grenzabstand ¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite. ² Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. | Art. 51 Grosser und kleiner Grenzabstand ¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite. ² Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. | |
| Art. 4.1.2 Grenzbau und Zusammenbau Der Grenzbau und das Zusammenbauen sind bis zum Mass der max. Gebäudelänge zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gemeinsam erstellt werden. | Art. 52 Grenzbau und Zusammenbau Der Grenzbau und das Zusammenbauen sind bis zum Mass der max. Gebäudelänge zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gemeinsam erstellt werden. | |

| Gültige Fassung vom 27. November 2012 | neue Fassung | Kurzkommentar |
|---|---|---|
| <p>Art. 4.1.3 Besondere Gebäude Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG dürfen seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen. Im Übrigen gilt ein Grenzabstand von 1.5 m.</p> <p>Art. 4.1.4 Untergeschosse ¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. ² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.</p> <p>Art. 4.1.5 Strassenabstand Es gelten die Abstandsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- bzw. Platzabstand von 3.5 m.</p> | <p>Art. 53 Klein- und Anbauten Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG gilt ein Grenzabstand von 1.5 m.</p> <p>Art. 54 Untergeschosse ¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. ² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.</p> <p>Art. 55 Strassenabstand Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- bzw. Platzabstand von 3.5 m.</p> | <p>Anpassung aufgrund IVHB / § 2a ABV</p> |

| | |
|--|--|
| <p>4.2 Abstellplätze</p> | <p>Art. 4.2.1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mindestbedarf</p> <p>Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung.</p> <p>Abstellplätze für Nutzungsart</p> <p>Wohnbauten: Bedarf für Bewohner und Beschäftigte 1 PP / 4 Wohnungen für Wtg. über 100 m² 1 PP / 80 m² GF</p> <p>Verkaufsgeschäfte: Lebensmittel 1 PP / 100 m² GF Nicht-Lebensmittel 1 PP / 100 m² GF</p> <p>Gastbetriebe: Restaurant, Café 1 PP / 40 Sitzplätze</p> <p>Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie: publikumsintensiv (2) 1 PP / 60 m² GF jedoch mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz nicht publikumsorientiert (4) 1 PP / 30 m² GF 1 PP / 60 m² GF 1 PP / 300 m² GF</p> <p>Spezialnutzungen: Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Kultstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflgeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat bestimmt (5).</p> <p>(1) Güterumschlag separat (2) z.B. Schallerbetrieb (Post, Bank) (3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen (5) auf Grund VSS-Norm (SN 641 400) GF = Geschossfläche</p> |
| <p>Art. 56 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mindestbedarf</p> <p>Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung.</p> <p>Bei Wohnbauten ist für Bewohner 1 Abstellplatz pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen. Zusätzlich ist ein Besucherabstellplatz pro 240 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen.</p> <p>Für die übrigen Nutzungsarten gelten folgende Bedarfswerte:</p> <p>Abstellplätze für Nutzungsart</p> <p>Verkaufsgeschäfte: Lebensmittel 1 PP / 100 m² GF Nicht-Lebensmittel 1 PP / 100 m² GF</p> <p>Gastbetriebe: Restaurant, Café 1 PP / 40 Sitzplätze</p> <p>Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie: publikumsintensiv (2) 1 PP / 60 m² GF jedoch mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz nicht publikumsorientiert (4) 1 PP / 30 m² GF 1 PP / 60 m² GF 1 PP / 300 m² GF</p> <p>Spezialnutzungen: Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Kultstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflgeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat bestimmt (5).</p> <p>(1) Güterumschlag separat (2) z.B. Schallerbetrieb (Post, Bank) (3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen (5) auf Grund VSS-Norm (SN 641 400) GF = Geschossfläche</p> <p>2 Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung zur Erteilung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf vor der Erteilung der Baubewilligung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes zu reaktivieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen und auf Rechtsnachfolger übertragen zu lassen.</p> | <p><i>Vollzugshindernis; klarere Umschreibung</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Art. 4.2.2 Lage der Abstellplätze</p> <p>¹ Bei mehr als 10 nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese, unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäss § 244 PBG, unterirdisch anzulegen oder zu überdecken.</p> <p>² Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte oder als Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.</p> | <p>Art. 57 Lage der Abstellplätze</p> <p>¹ Bei mehr als 10 nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese, unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäss § 244 PBG, unterirdisch anzulegen oder zu überdecken.</p> <p>² Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte oder als Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.</p> | |
| <p>Art. 4.2.3 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen.</p> <p>² Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.</p> | <p>Art. 58 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen.</p> <p>² Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.</p> | |
| <p>4.3 Spiel- und Ruheflächen</p> | | |
| <p>Art. 4.3.1 Bemessung Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhausiedlungen mit sechs oder mehr Einheiten, müssen Spiel- und Ruheflächen mind. 20 % der massgeblichen Grundstückfläche umfassen.</p> | <p>Art. 59 Bemessung Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhausiedlungen mit sechs oder mehr Einheiten, müssen Spiel- und Ruheflächen mind. 20 % der anrechenbaren Grundstückfläche umfassen.</p> | <p><i>Anpassung IVHB / § 259 PBG</i></p> |
| <p>5 Schlussbestimmungen</p> | | |
| <p>Art. 5.1 Inkrafttreten</p> <p><i>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.</i></p> | <p>Art. 60 Inkrafttreten</p> <p><i>Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil an der Limmat, welche die Gemeindeversammlung am 28. Mai 2019 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</i></p> | |
| <p>Art. 5.2 Übergangsbestimmungen</p> <p>Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.</p> | <p>Art. 61 Übergangsbestimmungen</p> <p>Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.</p> | |

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| <i>entsprechender Artikel fehlt</i> | Art. 62 Definition der Baubegriffe und der Messweisen Für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. März 2017 samt zugehöriger Verordnungen. | |
|-------------------------------------|--|--|

Sanierung Bergstrasse inkl. Ersatz Wasserleitung sowie Erweiterung Beleuchtungsanlage – Genehmigung Kreditabrechnung

Antrag des Gemeinderates

1. Die Kreditabrechnung für die Sanierung der Bergstrasse im Gesamtvolumen von CHF 632'905.75 (inkl. MwSt.) mit einer begründeten Kreditüberschreitung von CHF 52'905.75 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat, 18. März 2019

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

R. von Planta

Pierluigi Chiodini

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Kreditabrechnung der Sanierung Bergstrasse im Gesamtvolumen von CHF 632'905.75 inklusive MwSt. und einer Kreditüberschreitung von CHF 52'905.75 inklusive MwSt. geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2019 die Annahme. Die Gründe für die Kreditüberschreitung sind begründet und sehr gut nachvollziehbar.

Oetwil an der Limmat, 30. Januar 2019

Rechnungsprüfungskommission Oetwil an der Limmat

Präsident:

Aktuar:

Erwin Bühler

Gérald Künzle

Weisung

Ausgangslage

Den Stimmberechtigten der Gemeinde Oetwil an der Limmat wurde an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2016 die Vorlage zur Sanierung der Bergstrasse im Bereich ab der Kreuzung Dorfstrasse / Bergstrasse bis zur Gabelung in die Rainstrasse unterbreitet. Es galt, den Objektkredit von CHF 580'000.00 (inkl. MwSt.)

[Kostengenauigkeit +/- 10 %] für die Sanierung des besagten Abschnittes der Bergstrasse mit Ersatz der Wasserleitung sowie Erweiterung der Beleuchtungsanlage zu bewilligen. Gemäss Art. 11 lit. d) Ziff. 8 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat vom 10. Juli 2005 sind neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 50'000.– der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Der Vorlage lag der beleuchtende Bericht zu Grunde. Darin wurde den Stimmberechtigten das dringend notwendige Strassenbauprojekt, die Notwendigkeit des Ersatzes der Wasserleitung, sowie die erforderliche Anpassung der Beleuchtungsanlage detailliert und unter Nennung der jeweiligen Investitionskosten aufgezeigt. Zuvor hatte die Rechnungsprüfungskommission die Vorlage geprüft und empfahl den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses konnten die Arbeiten sodann im September 2016 begonnen werden und wurden bis Mitte Oktober 2017 ausgeführt. Mit dem Einbringen des Deckbelages konnte Ende Oktober 2017 das ausgeführte Bauwerk abgenommen werden.

Bauabrechnung

Nach Vorliegen sämtlicher Unternehmerrechnungen ist die Bauabrechnung zusammengestellt worden und präsentiert sich in der Folge wie nachstehend aufgeführt:

| Arbeitsgattung | Kreditbetrag CHF inkl. MwSt. | Abrechnung CHF inkl. MwSt. | Differenz CHF inkl. MwSt. |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Bauarbeiten | 282'000.00 | 307'229.65 | 25'229.65 |
| Installationsarbeiten | 157'000.00 | 146'368.35 | - 10'631.65 |
| Nebenarbeiten | 38'000.00 | 41'653.65 | 3'653.65 |
| Technische Arbeiten | 103'000.00 | 137'654.10 | 34'654.10 |
| Total | 580'000.00 | 632'905.75 | 52'905.75 |

Die Kreditüberschreitung im Umfang von CHF 52'905.75, d.h. 9,1%, ist damit zu begründen, dass zusätzliche Belagssanierungsarbeiten im Bereich der Liegenschaft Bergstrasse 21 notwendig wurden, um die Liegenschaft gegen Schäden vor Starkregen ab der Bergstrasse besser zu schützen. Im Zuge der Tiefbauarbeiten wurden zudem gleichzeitig die Kanalisationsanschlüsse der Liegenschaften, welche an die Hauptleitung in der Bergstrasse angeschlossen sind, einer Kanal-TV-Untersuchung unterzogen, um allfälligen Sanierungsbedarf zu Lasten der privaten Grundeigentümer klären zu lassen. Diese Massnahmen erforderten einen höheren Aufwand bei den technischen Arbeiten, da zusätzliche Abklärungen technischer Art durch das begleitende Ingenieurbüro notwendig wurden. Andererseits konnten die Installationsarbeiten im Zuge des Verlegens der neuen Wasserleitung günstiger abgerechnet werden als prognostiziert.

